



Renouvellement urbain et mixité fonctionnelle appliqués aux friches militaires : la CRSSA

Heïdi Rivoiron

► To cite this version:

Heïdi Rivoiron. Renouvellement urbain et mixité fonctionnelle appliqués aux friches militaires : la CRSSA. Sciences de l'Homme et Société. 2014. dumas-01113189

HAL Id: dumas-01113189

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01113189>

Submitted on 4 Feb 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Crssa

Heïdi Rivoiron

2014



RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITE FONCTIONNELLE APPLIQUES AUX FRICHES MILITAIRES : LE CRSSA

Institut d'Urbanisme de Grenoble

Master SCIENCES DU TERRITOIRE

Spécialité URBANISME ET PROJETS URBAINS

Sous la direction de M. NOVARINA – Professeur en Urbanisme

PFE élaboré dans le cadre d'un apprentissage au sein de la SPLA

Inovaction Portes du Grésivaudan

INOVACTION

SPLA Les Portes du Grésivaudan



iug
institut d'urbanisme
de grenoble

AUTEUR	Nom : RIVOIRON	Prénom : HEÏDI
TITRE DE MEMOIRE	RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITE FONCTIONNELLE APPLIQUES AUX FRICHES MILITAIRE : LA CRSSA	
ORGANISME D’AFFILIATION	IUG	Directeur de Mémoire : GILLES NOVARINA –Professeur en Urbanisme 2ème lecteur : NATACHA SEIGNEURET –Ingénieur de Recherche
ORGANISME D’ACCUEIL	SPLA Inovaction - Portes du Grésivaudan	Directeur de Mémoire : GUILLAUME SPIRHANZL - Directeur
COLLATION	Nb de Pages : 71 p.	Nb d’annexe : 4
MOTS-CLES	Renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, requalification, friche militaire, développement local, réserve foncière, programmation urbaine partenariale	
TERMES GEOGRAPHIQUES	La Tronche, Grenoble, Communauté d’Agglomération Grenoble Alpes Métropoles, France,, Belgique	
RESUME	<p>De plus en plus dense, les Communes n’ont que rarement l’occasion de se développer. La libération de foncier, constitué par des sites militaires rendus inutiles par le Ministère de la Défense est l’opportunité de permettre aux Communes de renouveler leur tissu urbain et de redonner un dynamisme territorial.</p> <p>Le Centre de Recherche du service de Santé des Armées est un site militaire à La Tronche. Il a été libéré par le Ministère de la Défense en Juillet 2014. La libération de ce foncier de plus de 2,8 hectares est une importante opportunité pour la commune, mais aussi pour d’autres services de l’Etat : l’Université et le Crous. Du fait de sa position centrale et stratégique, le renouvellement de ce quartier permettra de redynamiser le tissu urbain quelque peu segmenté.</p> <p>Car le renouvellement urbain n’est pas simple à réaliser. Il faut réussir à faire le lien entre l’existant et les objectifs que l’on s’est fixés. La mixité fonctionnelle semble être l’outil adéquat, puisqu’elle est génératrice de liaisons territoriales et sociales.</p> <p>Increasingly dense, the Communes have only seldom the occasion to develop. The release of land, consisted military sites made useless by the Ministry for Defense is the advisability of making it possible the Communes to renew their urban fabric and to give again a territorial dynamism. The Research center of the Health services is a military site with the Mug. It F released by the Ministry for Defense in July 2014. The release of this land of more than 2,8 hectares is an important opportunity for the commune, but also for other services of the State: the University and Crous. Because of its position exchange and strategic, the renewal of this district will allow redynamiser the somewhat segmented urban fabric. Because the urban renewal is not simple to realize. It is necessary to succeed in establishing the link between what exists and the objectives which one set. Functional Co-education seems to be the adequate tool, since it is generating territorial and social connections.</p>	

Je remercie tout d'abord mon directeur de mémoire, M. GILLES NOVARINA, qui m'a suivi au cours de ce mémoire

Je remercie également ma structure d'Accueil, la SPLA¹ INOVATION - PORTES DU GRESIVAUDAN, et notamment M. DENIS VASSOR et M. GUILLAUME SPIRHAZL, pour leurs conseils et leurs accompagnements tout au long de cette année

Enfin, je remercie les relecteurs, et toutes les personnes qui m'ont aidée pour ce mémoire.

¹ Société Publique Locale d'Aménagement

La ville, par opposition au village, se définit généralement par les critères suivants : forte densité de population, bâti dense et soutenu, et forte activités tertiaires et industrielles.

Selon la définition de l'INSEE, la ville se définit, aussi, comme une unité urbaine dont les frontières sont déterminées par le seul critère de continuité de l'habitat. En réalité, pour la majorité des villes, les frontières sont fonction de la morphologie du territoire ; tel que le relief et les réseaux naturels hydrographiques. Ce qui a pour conséquence de limiter l'étalement urbain et favoriser la densification des espaces libres ou qui se libèrent.

Au fil du temps, les villes, ainsi de plus en plus densifiées, ont de moins en moins l'opportunité de pouvoir acquérir du foncier pour permettre leur développement. Le phénomène de reconstruction de « la ville sur la ville » a fait émerger la notion de renouvellement urbain².

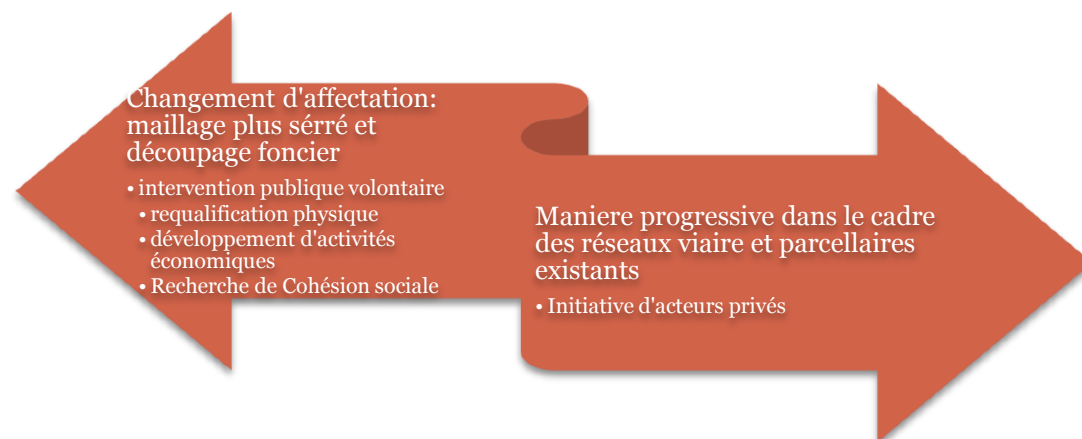


Figure 1: Principe de Mutation Urbaine

Source : article de G. NOVARINA et P. PUCCI, « Renouvellement en France Requalification en Italie, formes récentes du partenariat Public-Privé » in *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°97, 2004, p. 83-91

Selon O. PIRON, le renouvellement urbain est un phénomène de mutation foncière. Quand on parle de mutation foncière, il faut comprendre changement de propriétaire et modification de statut. Car le renouvellement urbain nécessite une mutation des espaces soit par un changement d'affectation issue de l'intervention de la volonté d'acteurs publics et politiques ; soit de manière progressive générée par des acteurs privés.

² « Renouvellement Urbain : « phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale. Il réclame des choix politiques de la parts des pouvoirs publics concernés ainsi que la mise en place d'actions spéciales » Définition selon **PIRON O.** (dir.) in *Renouvellement urbain : Analyse systémique*. Paris, Puca, Coll. Recherche n°141, 2008, p15

Par conséquent, le renouvellement urbain n'est possible que dans 3 situations particulières :

- Lors de la reprise des urbanisations des grands ensembles ; exemple : le réaménagement des espaces et des relations intra quartier à la Porte de Montreuil, en région parisienne ;
- Le renouvellement des implantations industrielles ; exemple la réhabilitation de l'usine Lustucru en logements à Arles
- Les emprises militaires rendus inutiles par le Ministère de la Défense en milieu urbain ; exemple : l'ancienne caserne de Bonne à Grenoble

- L

a densification des secteurs résidentiels existants

Figure 2: les objectifs du Renouvellement urbain

Il faut également souligner que selon la typologie des espaces, les objectifs du renouvellement urbain diffèrent. Seul le concept de mixité fonctionnelle est commun au changement d'affectation des espaces. En permettant de faire la transition entre les fonctions passées et les nouvelles fonctions, le concept prend tout son sens dans le renouvellement des territoires.

Exemple: lors de la requalification de la Caserne de Bonne, à Grenoble, le parti-pris a été de réaliser un nouveau quartier permettant de faire le lien entre le centre ville et les quartiers environnants. L'opération d'aménagement et de renouvellement urbain a su mixer la fonction résidentielle à la fonction économique (création d'un centre commercial) et culturel (ouverture

d'un cinéma de film indépendant)

Cette ancienne emprise militaire est devenue aujourd'hui, un quartier emblématique de la Commune. La ville de Grenoble a su prendre en compte les principes suivants :

- ✓ Estimer les pertes : d'affectation ou d'usage, patrimoniales, d'exploitations, financière (frais des études et travaux de proto-aménagement)
- ✓ Savoir travailler en concomitance avec les partenaires, les habitants et les acteurs locaux

RENOUVELLEMENT URBAIN

•Espaces résidentiels

- Maintien d'un tissu dont le logement reste un élément dominant
- Evolution du tissu vers une mixité fonctionnelle
- Changement d'orientation: logements vers l'activité

•Espaces économiques

- Rester dans le domaine de l'activité
- Bifurquer vers les loisirs ou autres domaines d'activités
- Evolution du tissu vers une mixité fonctionnelle
- Changement d'orientation: logements vers l'activité

•Autres espaces

- Désaffectater les terrains dévolus à des activités publiques
- Utiliser les friches industrielles, militaires, agricoles,...

- ✓ Savoir faire évoluer le projet en fonction des décisions politiques et prévus (techniques et administratifs)
- ✓ Savoir intégrer les futurs projets dans le tissu urbain existants

L'exemple de la caserne de Bonne nous permet de faire la transition vers le sujet de ce présent mémoire.

En nous appuyant sur les concepts de renouvellement urbain et de Mixité fonctionnelle, nous chercherons à comprendre comment une emprise militaire rendue inutile par le Ministère de la Défense peut-elle muter. Dans quelle mesure la libération du quartier peut-elle être vectrice de dynamisme pour la Commune concernée.

Afin d'étayer nos propos, nous traiterons de l'exemple de Centre de Recherche des Service de Santé des Armées (CRSSA), situé sur la Commune de La Tronche. L'ensemble du service de Santé des Armées français a été réuni sur Brétigny-sur-Orge.

Le première partie est consacrée à comprendre comment une démarche de renouvellement urbain s'applique aux friches militaires.

Nous nous attarderons, dans un premier temps, à définir ce qu'est une friche et plus particulièrement une friche militaire. Nous verrons quels sont les enjeux et opportunités qu'elles peuvent apporter au développement des Communes.

Puis nous nous intéresserons à voir la manière dont ces nouvelles emprises foncières s'intègrent dans un tissu urbain existant et comment leur requalification avec mixité fonctionnelle peut redynamiser le territoire

Le second chapitre du document sera traité sous forme d'étude de cas en prenant l'exemple de projet de renouvellement urbain du Centre de Recherche des Service de Santé des Armées.

Ainsi, en analysant les études pré-opérationnelles, nous définirons les enjeux et les attentes de la Commune et de ces partenaires. Après une analyse critique du projet, nous proposerons des pistes de réflexion qui pourraient être intégrées au projet.

PARTIE 1 : QU'EST-CE QU'UNE DEMARCHE DE RENOUVELLEMENT URBAIN APPLIQUEE AUX FRICHES MILITAIRES ?

Ce présent chapitre sera consacré à la définition des concepts : renouvellement urbains ; développement local et urbain ; et programmation multifonctionnelle. Nous nous intéresserons plus spécifiquement à la requalification des friches militaires. Actuellement, elles deviennent les premières sources de réserves foncières pour les collectivités.

De ce fait, dans un premier temps, nous chercherons à définir les friches militaires : comprendre les raisons de leurs apparitions et comment elles deviennent de véritables enjeux et opportunités stratégiques pour les collectivités en perte de vitesse économique et démographique.

Après cette brève définition, agrémentée d'éléments historiques, nous nous réfléchirons aux principes de requalification à adopter : comment faire que les nouveaux quartiers s'intègrent pleinement dans l'existant et viennent redynamiser l'attractivité de la Commune. Nous verrons aussi l'intérêt de réaliser de la mixité fonctionnelle dans une opération de renouvellement urbain : créatrice de liaison inter et intra-quartier, conceptrice de lieu de rencontre et « animatrice temporelle ».

I Le développement urbain grâce aux friches militaires

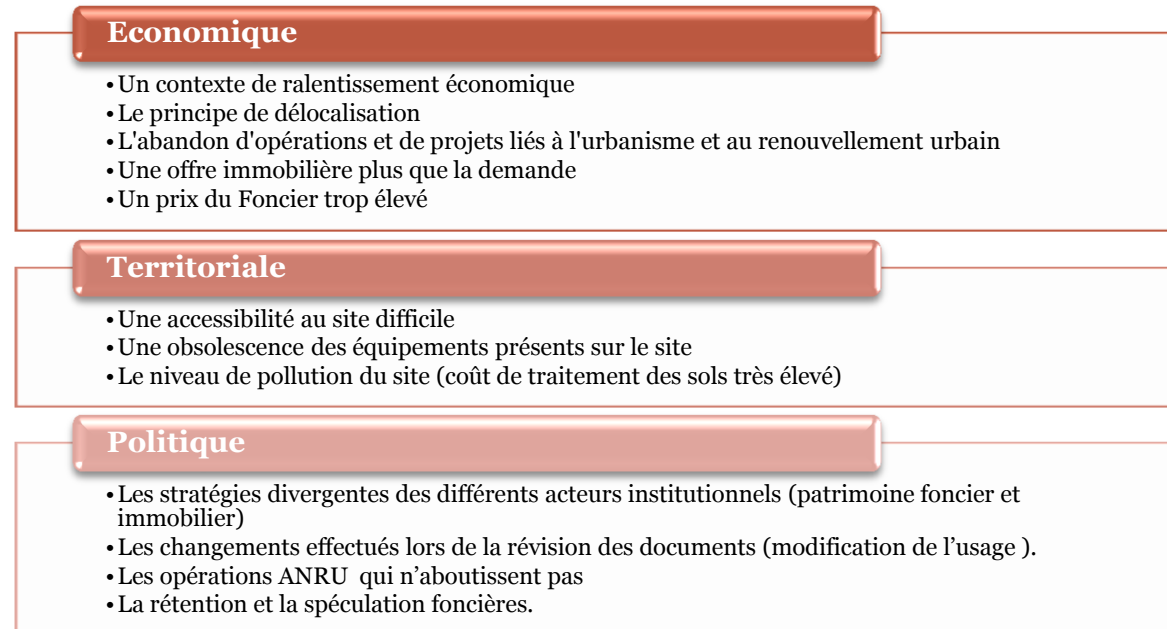
La notion de friche est un concept récent. Il est apparu au cours du XIX^{ème} et XX^{ème} siècle, en même temps que le concept d'exode rural ou de désindustrialisation.

***Friche** : Espace laissé à l'abandon, temporairement ou définitivement, à la suite de l'arrêt d'une activité agricole, portuaire, industrielle, de service, de transformation, de défense militaire, de stockage, de transport.*³

L'apparition de friches est liée au contexte territorial, politique et surtout économique. Les évolutions du système économique national et européen des soixante dernières années, ont conduit certains territoires bénéficiant d'une forte concentration d'activités économiques à être de plus en plus exposés aux mutations foncières et aux risques de formations de friches non maîtrisées.

³ Définition selon l'ADEME

Figure 3: Facteurs de formation des friches



Dans un contexte de ralentissement économique, tel que le connaît la France depuis une décennie, la formation de friches est un phénomène de plus en plus visible. La délocalisation et la disparition de grandes entreprises ont libéré de nombreux m² de fonciers, laissés à l'abandon.

Exemple :



Les Papeteries de Lancey, Villard-Bonnot.



**Fort de la Chartreuse
Parc des Oblats,
Liège, Belgique.**

Fort construit entre 1817 et 1823. Le Ministère de la Défense Belge libéra les lieux en 1988

L'exemple du Fort de la Chartreuse (Liège) traite de friche militaire. De la même manière que les friches industrielles et agricoles, les friches militaires correspondent aux espaces et bâtiments délaissés : des territoires rendus inutiles par les réformes successives des Armées par le Ministère de la Défense.

Après un rappel sur la politique de réforme des Armées, nous nous intéresserons au processus de cessions des terrains militaires

A La réforme des armées sur le territoire français

Les modalités de la politique immobilière du Ministère de la Défense sont définies par le Code de la Défense et par le décret n°2009-1179 du 05 oct. 2009 fixant les attributions et l'organisation du Secrétariat Générale Administrative du Ministère de la Défense (SGA) ; dont l'élaboration de la politique d'ensemble du Ministère en matière immobilier domanial, de logements et environnement⁴

Depuis quelques années, le Gouvernement français a mis en place une politique de réforme des Armées.

- La Révision Générale des Politiques Publiques (RGPP), initiée sous le Quinquennat⁵ précédent, avec l'un l'objectif de « *Diminuer le niveau de nos dépenses publiques les plus élevées en zone euro et le second plus élevé des Pays développés* ».

⁴Art.21 du le Code de la Défense

⁵ 2007-2012

- La Modernisation de l'Action public, du gouvernement de J.-M Ayrault, a suivi les mêmes objectifs

Ces politiques de diminution et de réforme des Armées traduisent la volonté du Gouvernement de se séparer du patrimoine « passif ou inactif⁶ ».

Depuis le XVII^{ème} siècle, les conflits ont conduit les différentes monarchies et gouvernements européens à s'équiper en structures et infrastructures de Défenses. Dans son histoire, la France a été un des pays les plus militarisés d'Europe. Localisés en périphérie des villes ou dans les centres urbains, ces espaces clos et de moins en moins utilisés, deviennent une source de convoitise pour des Communes désireuses de se développer, se renouveler.

Durant les années 2000, le Ministère de la Défenses s'est engagé à faire l'inventaire de son patrimoine et à céder les biens dits « inactifs » pour rationaliser les actifs.

En 2010, le Ministère de la Défense est l'un des propriétaires terriens les plus importants de France. La valeur de son patrimoine s'élève à plus de **15Md€** : il possédait près de **4 106 bâtiments** de toute nature⁷, soit plus de **275 000 hectares⁸ de foncier**.

Dans le Cadre de la RGPP, une nouvelle carte militaire prône une restructuration de nombreux sites d'ici 2015.

- **83 sites de défenses sont ou seront délaissés** : dont la Caserne de Barcelonnnette (Hautes-Alpes) de 7 ha (23 bâtiments) dissolu en 2009. Le site est aujourd'hui un centre de développement économique mixant l'éducation et la culture : centre Séolane⁹, un Hôtel d'Entreprises, une Ecole d'Ebénisterie, un centre de gestion des Pompiers, centre des Finances publiques et un site scolaire
- **33 sites défenses déplacés** : le Centre de Recherches du service de Santé des Armées de La Tronche a été transféré à Brétigny-sur-Orge.

Ces décisions de reformes des actifs militaires sont en continuités avec les cessions des biens patrimoniaux déjà amorcées depuis les années 1950 et 1980 (Plan des armées 2000)

La politique de restructuration des Armées a un impact direct ou indirect sur les collectivités concernées.

⁶ Tout espace ou bâtiment devenu inutile aux yeux du Ministère de la Défense

⁷ Casernes, camps, entrepôts, hôpitaux, immeubles de bureaux, immeubles d'habitation, ...

⁸ 249 838 ha en France métropolitaine et 26 806 ha en Outre-mer, Délégation à l'Action Foncière et Immobilière (2013)

⁹ Site d'Etude, d'Observation, de Logement et d'Accueil autour de l'Environnement en Ubaye

Le départ des militaires peut avoir un effet majeur sur l'équilibre communal économique et démographique : diminution importante du nombre d'emplois par rapport aux emplois existants et départ de nombreux ménages rendant les équipements publics sous exploités.

Curieusement, cette politique donne, également, l'opportunité à ces mêmes Communes d'acquérir du foncier stratégique en milieu urbain dense. Les parcelles délaissées, généralement occupées par des entrepôts ou des hôpitaux, sont situées en plein cœur de la ville, à proximité des grands axes de circulation et des pôles d'attractivités.

Ce paradoxe entre perte économique ou opportunité de développement communal complexifie les logiques territoriales : comment acquérir des m² de foncier quand il y a un manque à gagner économique important ? Pour pallier cette contradiction, l'Etat a mis en place une série de mesures au bénéfice des Communes « délaissées ».

B Les modalités de cessions des sites du Ministère de la Défense

Ce paragraphe sera un résumé des travaux réalisés par la Délégation à l'action foncière et immobilière (DAFI) et le CERTU¹ :

SAMSO G. & FAUVET G. (CDT) MOBILISATION ET VALORISATION DU FONCIER PUBLIC. LYON, CERTU, COLLECTION REF. N°137, 2013, P. 46.

Ce document, nous apprend que selon la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010, 30% du bénéfice de la vente de biens appartenant à l'Etat doit permet de combler la dette de la l'Etat. Seul le Ministère de la Défense récupère la globalité des produits issus des cessions des biens domaniaux rendus inutile¹.

Ce paragraphe sera consacré aux modalités de cession des biens du Ministère de la Défense. Après un rappel de la structuration et des modalités de conduite de la politique immobilière du Ministère, nous détaillerons les différents processus d'acquisition entre l'Etat-Défenses et les collectivités ou regroupement de collectivités

Il est important de préciser que l'ensemble des modalités de cessions immobilières du Ministère de la Défense sont régies par le décret n°2009-1179 du 05 oct. 2009

a Le vendeur : Ministère de la Défense

La loi de programmation militaire 2009-2014 a défini un volume de cession important, qui entre dans le cadre de la politique de restructuration du Ministère de la Défense.

Le Secrétariat Général pour l'Administration (SGA) fut créé pour *l'élaboration de la politique d'ensemble du Ministère en matière immobilière, domaniale, de logements et d'environnement (art.21)*. Il s'appuie sur deux services (les acteurs de la Cession dans la politique immobilière militaire (cf. : Figure 4: les acteurs de la Cession dans la politique immobilière militaire) :

- **CCFI** examine les orientations de la politique immobilière et les propositions de programmation de crédit
- **DMPA** s'occupe de la rationalisation du parc immobilier de la Défense (mise en œuvre de la politique immobilière, définit les politiques d'urbanisme et d'aménagement, pilote l'élaboration du Schéma directeur, et assure le suivi et la gestion des programmes et Crédits)

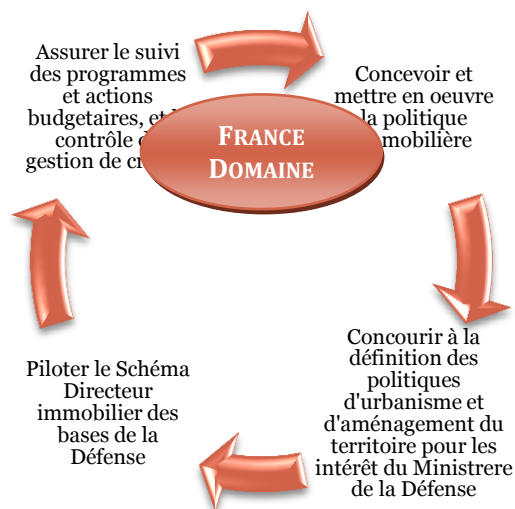
Figure 4: les acteurs de la Cession dans la politique immobilière militaire



(Source : DAFI, "Modalité de cessions des immeubles du Ministère de la Défense", in "la mobilisation et valorisation du foncier public", Certu, collection réf. N°137, sept 2013)

La cession immobilière et la conduite des études de reconversion¹⁰ sont principalement menées par la MRAI¹¹ et France domaine.

¹⁰ Art. R.3211-26 du Code Général de la Propriété des personnes publiques et art. R. 148-3 du Code du domaine de l'Etat.



La Mission pour la réalisation des actifs immobiliers, créée en 1987 sous le gouvernement de F. Mitterrand par le Ministre de la Défense A. GIRAUD, a contribué et contribue à la programmation de la restructuration et requalifications de sites militaires rendus inutiles par le Ministère de la Défense. La MRAI intervient également lorsque les biens cédés sont difficiles à reconvertir (études et travaux de dépollution pyrotechnique par ex).

Le rôle de France-Domaine est de récupérer les « clés » du bien jugé inutile et d'en déterminer le prix de cession, si il y a une procédure de cession à titre onéreux.

Figure 5: Rôle de France-Domaine dans la politique Immobilière du Ministère de la Défense

(Source : DAFI, "Modalité de cessions des immeubles du Ministère de la Défense", in "la mobilisation et valorisation du foncier public", Certu, collection réf. N°137, sept 2013)

⇒ Les obligations de déclassement

Avant la moindre cession de bien immobilier, l'Etat doit et s'engage à réaliser une série d'actions garantissant la non-dangerosité du site. Un audit environnemental est réalisé et joint à l'acte de vente, afin de garantir au nouvel acquéreur que des engagements de dépollution seront réalisés.

L'Etat doit :

- Doit cesser toute activité
- Procéder au démantèlement des installations (classées ICPE ou IOTA¹², propriété de l'Etat)
- Réaliser les études et les travaux de Dépollution (ICPE)¹³
- Dépolluer, obligatoirement, *en fonction de l'usage auquel ces terrains sont destinés*¹⁴
- Evacuer et de traiter les déchets¹⁵
- Réaliser une recherche historique et délivrer une attestation et un certificat de non pollution pyrotechnique¹⁶

Il est possible que la dépollution soit réalisée par l'acquéreur afin d'accélérer les cessions d'emprise. Ce qui signifie que *le coût de la dépollution s'impute alors sur le prix de ventes*¹⁷

¹¹ Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers au sein de la Direction pour la Mémoire du Patrimoine et des Archives (DMPA)

¹² Installation classée pour la protection de l'environnement et Installation classée au titre de la Loi sur l'eau

¹³ Art. L.511-1 et suivant et R. 512-1 et suivant du Code de l'Environnement

¹⁴ Art. 4 du Décret du 4 mars 1976 modifié

¹⁵ Art. L.541-2 du Code de l'environnement

¹⁶ Art. 5 du décret 2005-1325 du 26 oct. 2005

b Les acquéreurs de l'emprise militaire et les procédures de cessions

⇒ Quels sont les acquéreurs et utilisateurs potentiels

Lorsque qu'un bien militaire est rendu inutile par le Ministère de la Défense, l'Etat, au travers de la MRAI, le met à disposition de l'acquéreur désireux de réaliser une opération d'aménagement pour la reconversion du site. Les acquéreurs potentiels sont généralement des organismes publics ; sauf dans certain cas, une personne privée peut se porter acquéreur. Les potentiels acquéreurs sont :

1. Avec d'être aliénées, les biens rendus inutiles sont dédiés aux **autres services de l'Etat** qui en auraient besoin

Ex : Une université

2. Puis en priorité **les Communes** : tout bien domanial délaissé par le Ministère de la Défense est soumis au respect du droit de Prémption Urbain¹⁸ des Communes et de regroupement de Communes (lorsque les EPCI sont titulaires de la compétence)
3. **Les organismes publics** dont la mission est de gérer certains biens : ce cas de figure se retrouve lorsque le bien est nécessaire à l'exercice des fonctions de l'Organisme

Ex : Conservatoire du Littoral

4. **Les SOVAFIM**¹⁹ : les biens de l'Etat ou des Etablissements publics de l'Etat peuvent être transférés/vendus aux Sociétés détenues par l'Etat. Ces sociétés sont chargées de les valoriser dans des conditions adaptées à leurs caractéristiques. Les SOVAFIM sont créées par arrêté Ministériel ou acte notarié. L'Etat ne reçoit aucune compensation financière liée au transfert ;
5. **Autres opérateurs** publics ou privés : si le bien rendu inutile par la Ministère de la Défense n'intéresse aucune collectivité ou regroupement de Communes, le bien est remis à France-Domaine. Ce dernier se chargera de sa commercialisation après publicité et mise en concurrence.

¹⁷ Art. L.3211-1 du Code général des 3P précité et par le décret 2010-1261 du 22 oct. 2010 modifiant le décret du 4 mars 1976. Il est nécessaire de définir le projet de reconversion, le montant de la dépollution et les délais de réalisation des travaux (y étant intimement liés) puisque que la dépollution reste sous la surveillance de l'Etat puisque la vente est subordonnée à la réalisation

¹⁸ Article L240-1 et suivant de code de l'urbanisme

¹⁹ SOVAFIM : Société de Valorisation foncière et Immobilière

Art. 141 de la Loi n°2006-1771 du 30 décembre 2006, issue de l'art. 51 de la loi 2007-1822 du 24 décembre 2007

⇒ **Quels sont les procédures de cessions ?**

Lorsque qu'un bien domanial est rendus inutile par le Ministère de la Défense, les autres services de l'Etat et la Commune peuvent faire valoir leur droit de priorité, pour acquérir le bien. Selon les conséquences territoriales générées par le redéploiement militaire et les caractéristiques des futurs propriétaires, plusieurs formules d'acquisition ont été mises en place par l'Etat :

1. **Le Protocole Interministériel** en vue de réutilisation prioritaire : contrat signé entre le Ministère de la Défense et un autre Ministère, afin de mettre à sa disposition l'ex-emprise militaire. Cette procédure donne lieu à une indemnisation entre Ministère

Ex : Université de Metz (Protocole avec le Ministère de l'enseignement)

2. **Cession a l'€uro symbolique** : si le redéploiement militaire cause trop de préjudices économiques, démographiques et sociaux aux Communes « délaissées », la cession se fait à l'€uro symbolique avec un complément différé de prix²⁰. Cette procédure se fait exclusivement aux Communes ou regroupement de Communes

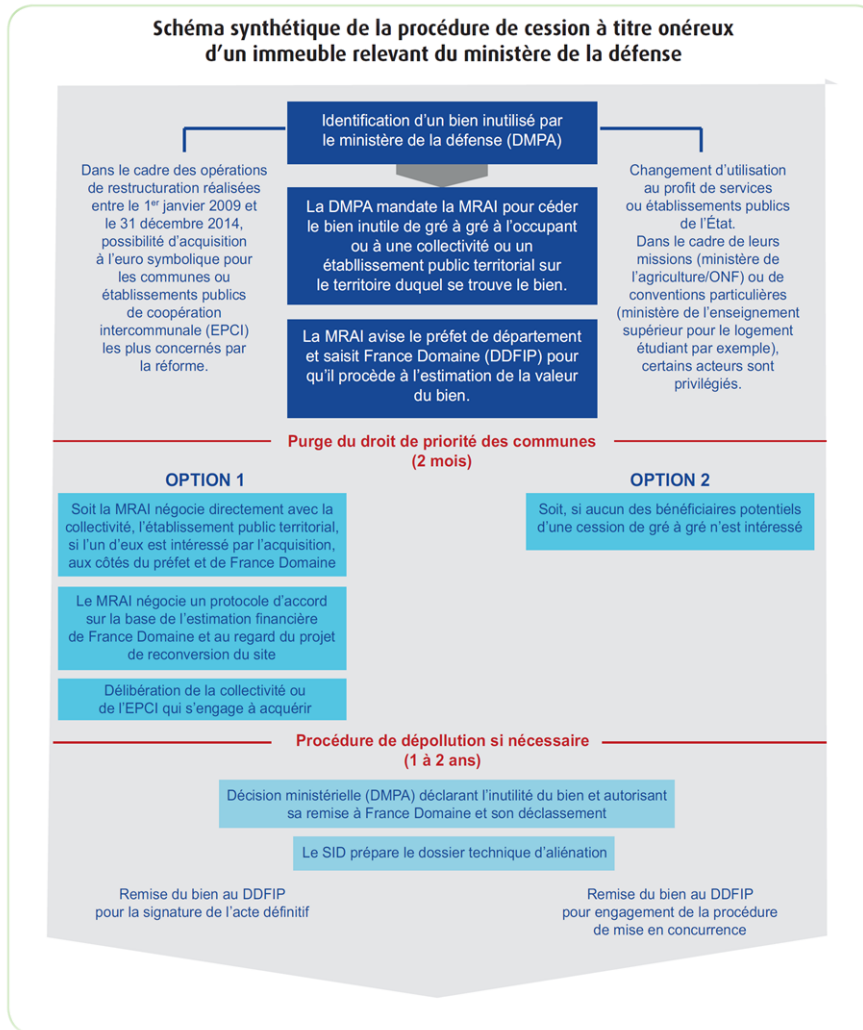
Ex : Citadelle d'Arras

3. **Accompagnement de restructuration de la Défense :**

- a) Le contrat de redynamisation de site de Défense (CRSD) : les Communes bénéficiaires sont définies par un arrêté ministériel : 24 ont été recensées. Un enveloppe de 225 Million d'€ est allouée par l'Etat aux 24 Communes.
- b) Le Plan Local de Redynamisation (PLR) pour le site ne bénéficiant pas du CRSD. Ce contrat se fait sur un large périmètre (sur le département). Le Ministère a signé 34 contrats et a alloué un enveloppe de 75 Million d'€ sur la période

²⁰ Pendant 15 ans, si la Commune vend tout ou partie du bien, elle doit verser au ministère de la Défense, une somme égale à la moité de la différence du produit de la vente et des coûts (travaux, gestion, ...) supporté par la Commune

Figure 6: schéma synthétique de la procédure de cession à titre onéreux d'un bien relevant du Ministère de la Défense



Source : DAFI, "Modalité de cessions des immeubles du Ministère de la Défense", in "la mobilisation et valorisation du foncier public", Certu, collection réf. N°137, sept 2013

La Cession de biens Immobiliers rendus inutiles par le Ministère de la Défense est réglementée par le décret n°2009-1179 du 05 oct. 2009 et les lois des finances. Ces cessions sont exclusivement interministérielles ou se font avec les Communes ou regroupement de Communes.

La libération de grandes emprises militaires représentent un potentiel de développement démographique et économique pour des Communes en perte de vitesse. Elles ouvrent de nouveaux champs de possibilité de renouvellement urbain.

Pour les Collectivités trop impactées par le déploiement militaire, des procédures d'aides sont mises en place. Les CRSD et PLR, ou encore la cession à l'€uro symbolique, permettent à de nombreuses Collectivités de réaliser de programme de reconversion et de requalification d'envergure des sites délaissés.

De nouveaux quartiers s'ouvrent, ainsi, dans un tissu urbain déjà existant.

Comment ces quartiers sont réhabilités et répondent aux besoins des réalités territoriales actuelles ? Comment anticiper leurs impacts sur les espaces existants ?

Pour minimiser les futurs conflits et manques générés par l'apport de nouveaux arrivants, il est intéressant de penser le futur quartier de façon global (quels sont les interactions avec les quartiers environnant ?) et local (comment répondre aux attentes des usagers et habitants ?)

La réalisation d'un programme immobilier mixant plusieurs fonctions (activités économique, habitat, équipements,...) peut être un début de solution. Mais en quoi la mixité fonctionnelle est-elle une solution ?

II Le développement urbain et mixité programmatique

Depuis plus de 60 ans, les villes cherchent à se développer, à s'agrandir. De la Construction des grands ensembles des années 1960 à la réalisation des éco-quartiers des années 2000-2010, on comprend que l'évolution territoriale doit passer par une programmation de projet qui fait le lien entre la situation d'origine et l'objectif à atteindre. On part du constat, donc, de l'existant pour accéder au but que l'on s'est fixée, tout en préservant l'appropriation de territoire par les usagers.

La liaison existant-futur doit se faire par la mise en place de mesures génératrices d'attractivité économique et sociale. Créer au sein d'un même espace un lieu de rencontre et d'appropriation territoriale : en mixant les fonctions de territoire et en multipliant les interactions entre usagers.

A. MAUGARD²¹ pense que dans toute nouvelle opération, il faut « *donner du lien (...) par des fonctionnalités essentielles comme les services publiques, les commerces, les transports et leur combiner des attraits culturels et sportifs, (...)* »

Ce paragraphe nous montrera que la Mixité fonctionnelle est un concept créateur de liens territoriaux et sociaux permettant d'animer le tissu urbain existant. La mixité fonctionnelle est un vecteur de valorisation territoriale et de redéfinition des rapports entre les quartiers d'une même collectivité. Elle est génératrice de renouvellement grâce à la création de liens et à l'animation des espaces de vie.

A Mixité fonctionnelle comme Créatrice d'interaction territoriale

Le principal objectif de toute collectivité est d'étendre l'influence de son cœur de ville, grâce au développement de son attractivité. Souvent hautement densifié grâce à la présence d'espaces résidentiels, de zones économiques, de dynamisme commercial et de loisirs, cette centralité est un vecteur de sociabilisations. De plus en plus saturé et engorgé, comment proposer en parallèle de cet espace de nouvelles zones répondant aux attentes des locaux (usagers, habitants et commerçants) ?

Des portions de territoire, en fonction de leur taille et leur importance, peuvent vivre de façon autonome, limite en autarcie, en termes d'organisation urbaine. Ces quartiers mettent à la disposition des usagers des services et des commerces de proximité. On y retrouve un pôle d'attractivité, des lieux de vie, de rencontre et d'animation. Avec le risque, de se suffire à eux même et d'adopter un fonctionnement de type insulaire. Les liaisons entre les quartiers sont, de ce fait parfois, rompues, au risque de créer une ségrégation spéciale et de générer des zones spécifiques qui handicapent le bon fonctionnement de la Commune.

²¹ Maugard Alain, Cuisinier Jean-Pierre in « Regard sur la ville durable, vers de nouveaux modes de vie »

Exemple : sur la Commune de La Tronche (en Isère) il existe peut de liens entre le quartier du CHU (1^{er} employeur de la Commune) et le quartier de la Grande Tronche (principale pôle économique).

Sur ce type de logique territoriale, on est amené à concevoir la nécessité de créer ou de valoriser une entité pouvant faire la liaison intra ou inter urbaine. C'est-à-dire avoir l'opportunité de requalifier ou de revaloriser un espace pouvant jouer un rôle de « tampon » de transition. Sans avoir une appartenance marquée, cette nouvelle entité spatiale fera le lien entre les quartiers et uniformisera l'ensemble du tissu urbain.

Exemple : la création de nouveaux cheminements piétons au sein du quartier résidentiel entre le bassin d'emploi et le pôle économique pour faciliter l'échange de flux de personnes

Le principe de ce renouvellement territorial est de redynamiser et de développer les dialogues entre les quartiers. Ces nouvelles entités de liaisons ne doivent pas reproduire le système de fonctionnement et d'organisation urbaine pour lesquelles elles ont été mises en œuvre. Leur création s'accompagne d'une polyvalence de fonctions urbaines pouvant être un vecteur de liens et de mixité où se croiser différents type d'usagers : habitants, employés, commerçants, usagers occasionnels et acteurs locaux (publics et privés).

B Mixité fonctionnelle comme Créatrice d'animation et de redynamisation

*" Il faut que les tours cessent d'être monofonctionnelles, comme le sont les tours de bureaux, mortes la nuit et les jours fériés, et parfois illuminant un intérieur vide." MAUGARD ALAIN, CUISINIER JEAN-PIERRE IN
« REGARD SUR LA VILLE DURABLE, VERS DE NOUVEAUX MODES DE VIE »*

Le principe de Mixité fonctionnelle est de proposer au sein d'un même espace, une polyvalence de fonctions répondant aux attentes et aux besoins journaliers et/ou hebdomadaires des usagers et des habitants de cet espace. Cette polyvalence induit le développement et le foisonnement des diverses fonctions urbaines. Chaque fonction, au travers de son activité et son utilité, anime le territoire. Il est à noter que ces fonctions, quelle qu'elles soient, sont sollicitées de façon hétérogène.

Sachant que les besoins quotidiens de chacun diffèrent selon l'approche que l'on a du secteur considéré, et selon le moment de la journée, le principe de mixité fonctionnelle induit, de ce fait, une notion de temporalité.

« Cette pluralité de temps d'utilisation » a des conséquences positives et négatives sur le fonctionnement du territoire. Positivement, la diversité de temporalité des fonctions crée une animation et un dynamisme au sein

du territoire. La mutualisation des espaces, ainsi qu'un sentiment de sécurité, tant pour les habitants que les usagers, se met en place. Négativement, cette même temporalité peut être sources de conflit.

Exemple : au sein d'un bâtiment mixant de l'activité (bureaux) et des logements, l'espace dédié au stationnement peut être mutualisé. C'est-à-dire, que selon les plages horaires, une place de stationnement est dédiée soit au résident ; soit à un actif :

- 8h30 à 18h00 : la place est dédiée à l'employé
- 18h30 à 8h30 : la place est dédiée au résident

Cette mutualisation des zones de stationnement répond à un principe environnemental qui limite l'emprise urbaine. Cependant. La mutualisation des Parkings pose la problématique que l'usager et le résident est les mêmes horaires de travail. Comment gérer les imprévus des la vie ?

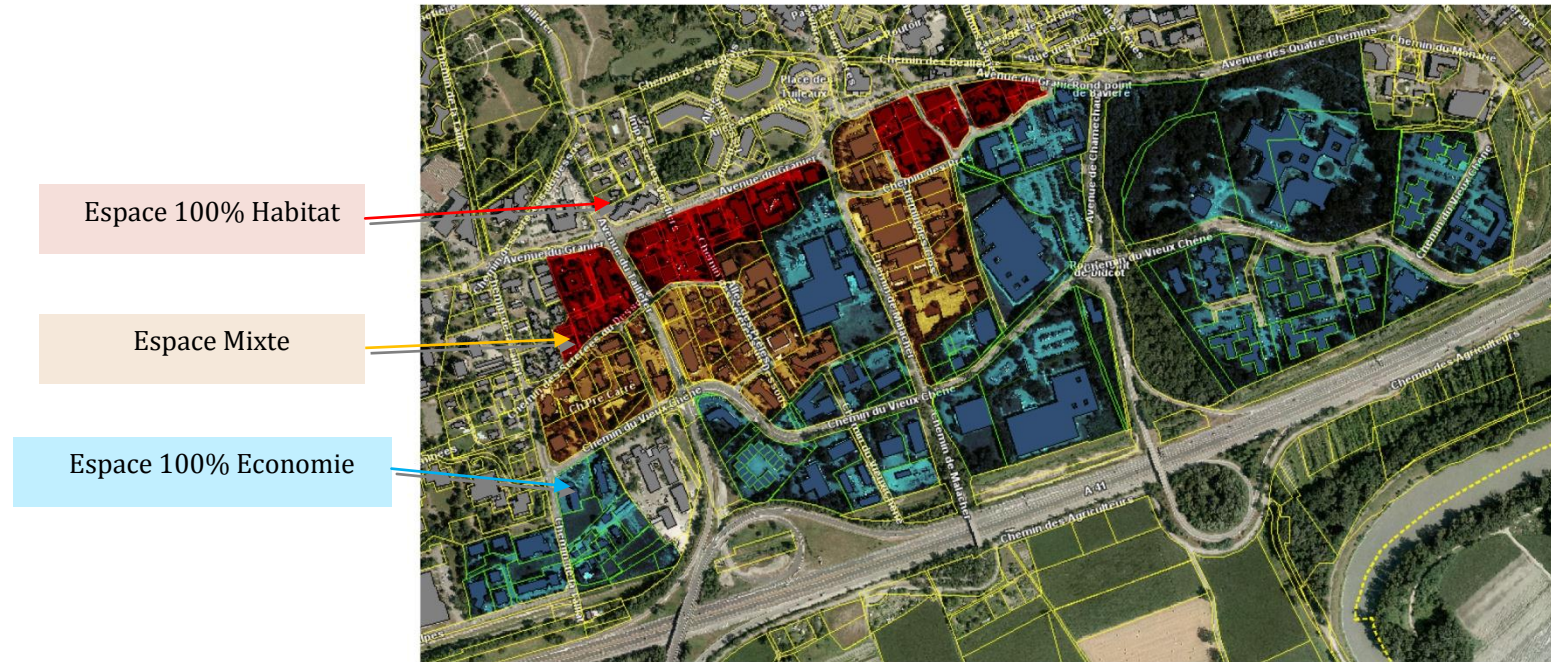
Le renouvellement urbain est un principe proposant par exemple la rénovation d'un quartier qui est implanté dans un tissu urbain plus ou moins dense obéissant à une pluridisciplinarité de fonction. La complexité du principe d'aménagement est de pourvoir le redynamiser tout en l'insérant dans l'existant : Créer des liens en prenant en compte ce qui existe et les objectifs ; proposer de nouveaux supports pouvant favoriser le décroisement et l'échange entre les quartiers

Le rôle de la Mixité fonctionnelle est créatrice de liens territoriaux et sociaux permettant d'animer le tissu urbain existant. Elle essaie de répondre à certains objectifs :

- ✓ Réduire les déplacements domicile-travail ou domicile-commerce, afin de réduire la consommation d'énergie sur le site
- ✓ Ajouter des services appropriés afin de pouvoir valoriser l'attractivité économique et démographique
- ✓ Offrir aux futurs habitants un cadre de vie privilégié par la réalisation de structure à Haute Qualité Environnementale ; s'il y a reconstruction ou réhabilitation des structure existantes.

Exemple : La requalification de la partie Meylanaise de la ZIRST²² Inovallée inscrite dans le Projet de Ville Meylan (2011)

Carte 1: Requalification d'Inovallée



Dans le cadre de la requalification de la ZIRST d'Inovallée, l'utilisation de la mixité fonctionnelle est faite pour faire la transition entre les espaces dédiés uniquement à l'activité économiques et le secteur dédié à l'habitat.

Dans le cadre de la requalification et la reconversion des sites anciennement militaires, peut-on faire de la mixité fonctionnelle pour permettant leur insertion dans le tissu urbain et leur décroïsonnement. ? Au travers l'exemple du Crssa, analysons le principe de renouvellement urbain grâce à la création d'un nouveau Quartier.

²² Zone pour l'innovation et la réalisation scientifique et technique

PARTIE 2 : COMMENT FAIRE DU CRSSA UN NOUVEAU QUARTIER TRONCHOIS

En juillet 2013, le Centre de Recherches du service de Santé des Armées (CRSSA) dépendant du Ministère de la Défense a abandonné le site de La Tronche. Désormais, ce site fait l'objet de concertation entre la Commune de La Tronche, l'université Joseph-Fournier, le Centre Hospitalier Universitaires, le Crous et le Ministère de la Défense

Cette partie sera consacrée à replacer le CRSSA dans un environnement communal et métropolitain. Nous verrons quels ont été les choix²³ pris par les acteurs du projet de requalification du site face aux réalités territoriales. Nous analyserons, également, le positionnement du CRSSA dans une stratégie de renouvellement et de développement de la ville.

Dans un premier temps, nous allons essayer de répondre aux questions suivantes :

- Que représente le CRSSA ?
- Quelles sont les réalités territoriales dans lesquelles il s'insère ?
- Qu'attend-on de son renouvellement, en termes démographique, socio-économique et politique ?

Puis ces réflexions nous permettront de mieux appréhender le projet proposé, de l'analyser et de proposer de nouvelles solutions.

Enfin, nous explorons de nouvelles pistes de gestion des sites, au regard de ce qui s'est fait ou se fait sur d'anciennes friches militaires en reconversion achevée ou en cours

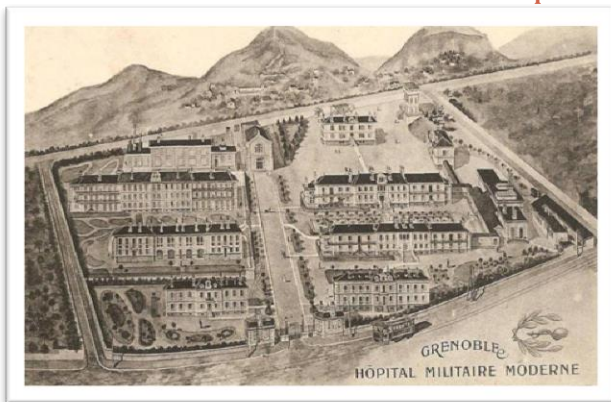
²³ Avant mars 2014 : les élections municipales font passer la Mairie à Gauche (M. BERTRAND-POUGNAN → M. SPINDLER) et retire le dossier à la SPLA INOVATION

I Le contexte

Ce chapitre sera consacré à la présentation du CRSSA et aux caractéristiques communales de La Tronche. Nous définirons les objectifs territoriaux.

A Un ancien site militaire : le CRSSA

Photo 1: plan du CRSSA 1910-2014



Début du XX^e siècle



Mars 2014

Les CRSSA est implanté, depuis 1989, sur le site de l'ancien hôpital militaire « EMILE PARDE²⁴ ». C'était un centre de recherche de lutte contre les maladies infectieuses, qui employait environ 200 personnes (militaires et civiles ; cf. annexe). La capacité d'accueil de pensionnaire était d'environ 80 à 100 lits.

Composé de 7 bâtiments (laboratoires de recherche, espaces d'accueil et d'hébergement, bureaux,...), d'un amphithéâtre (construit à l'emplacement de l'ancienne chapelle), d'un restaurant, d'une animalerie (laboratoire d'essai grands animaux) et de divers locaux techniques

²⁴ Médecin militaire mort au cours du combat du maquis de l'OISANS en 1944

⇒ Quelques éléments patrimoniaux pouvant être préservés

Carte 2: Eléments patrimoniaux à préserver

De nombreux acteurs locaux (associatifs et administratifs) prônent une préservation site. Outre la valeur patrimoniale, le site est un élément du paysage et de l'identité de la Commune.

Ce terrain, situé entre les quartiers anciens de La Tronche et ceux plus récents, occupe une position central, comme nous le verrons ci-dessous. Les services du Patrimoine Culturel²⁵ du Conseil général de l'Isère souhaitent que la question patrimoniale ne soit pas écartée des réflexions de réaménagement en cours.

Plusieurs éléments pour la mémoire du site peuvent être susceptibles d'être intégrés aux futurs projets d'aménagement. La reconversion de ces éléments peut permettre au projet à ne pas faire table rase du passée, mais plutôt à l'articuler avec l'avenir.

Plusieurs exemples de reconversion partielle du patrimoine militaires :

- Caserne de Bonne à Grenoble : conservation des bâtiments du XIX^e siècle autour de la place d'armée pour la réalisation de Logements et de parc urbain
- Le Fort Saint-Jean à Lyon : préservé afin d'accueillir l'Ecole du Trésor

Photo 2: les pavillons d'entrée CRSSA 1910-2014



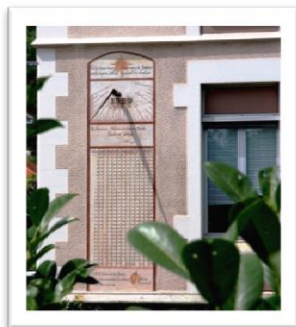
Début du XX^e siècle



Mars 2014

²⁵ Sous la direction de Mme Anne CAYOL-GERIN, en mars 2013

Cadran Solaire



Arbres remarquables
: Les cèdres



Photo 3: Éléments patrimoniaux

Le Conseil général prône pour une préservation des deux pavillons²⁶ et du Portail d'entrée datant de la fin de la construction du site (1910). Ces locaux ont leur place dans le projet de renouvellement urbain du site.

Exemple : un pavillon peut aisément être mis à disposition du Crous pour l'accueil des étudiants arrivant dans la Résidence universitaire. L'autre bâtiment pourrait être reconverti en espace de restauration « rapide » ou buvette venant compléter les commerces déjà existant et animer l'entrée du site.

Le portail serait préservé comme témoin de l'histoire, devenant un lieu de commémoration, un Monument Historique.

A l'intérieur de l'enceinte, d'autres éléments sont répertoriés :

- Le cadran solaire portant la devise « *C'est la bonne humeur ici, l'heure aussi du Bonheur, car tes rayons Soleil apaisent la Douleurs* », datant de 1929, retouché en 1959, et restauré en 1989²⁷
- L'ancien pavillon de phtisiologie²⁸ aux façades largement percées. En 1943 de large terrasse de cure viennent enrichir l'architecture du bâti en façade Sud.

D'autres éléments pourraient être sensiblement préservés :

- L'allée des tilleuls : allée principale vue par l'ensemble des usagers et les tronchois depuis l'avenue du Grésivaudan. L'intérêt de son maintien permettrait de préserver le cône de vue, perçu de l'espace public, sur le massif de la Chartreuse. Cette allée peut jouer le rôle d'éléments de transition entre la création du nouveau quartier et la préservation du paysage urbain.
- L'amphithéâtre Carle Gessard, construits à la fin des années 1990.
- Les cèdres quasiment centenaires

Portail 1906-1910



Allée des Tilleuls



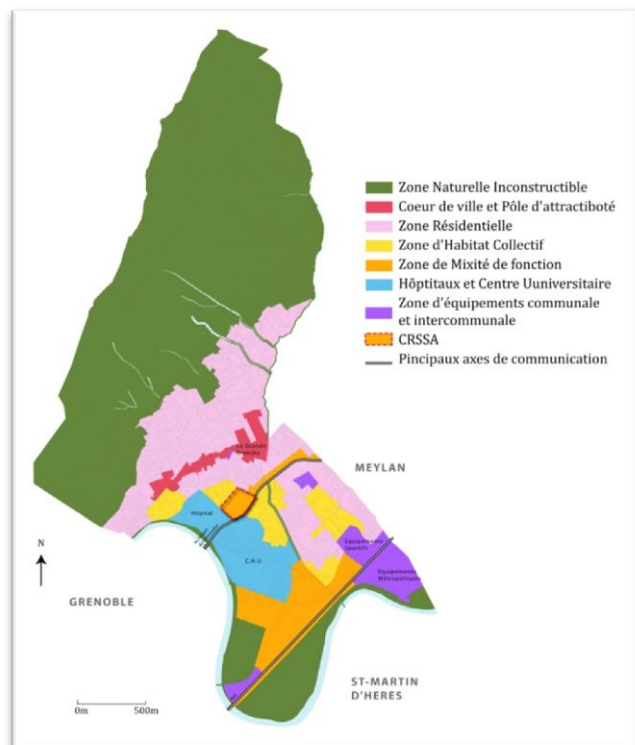
²⁶ Et de leurs cheminées ornées du Caducée Médical

²⁷ Par Atelier Tournesol

²⁸ Phtisiologie : partie de la médecine qui étudie la tuberculose pulmonaire

C Ou se trouve la CRSSA ?

L'attractivité d'une ville est à l'image de la ville elle-même : sa capacité d'évolution et sa vitalité (BONNETTI M.) ²⁹



Carte 3: Organisation spatiale La Tronche

(Source : Carte réalisée suivant le plan de zonage du PLU en cours de révision (25 septembre 2013 : <http://www.ville-latronche.fr/94-revision-du-plan-local-d-urbanisme.htm>)

Le CRSSA se localise en plein cœur de la ville de La Tronche.

La Commune située dans le département de l'Isère, au sein du canton de Meylan et de la Communauté d'Agglomération Grenoble Alpes Métropole³⁰, est géographiquement positionnée entre les contreforts du Mont Rachais et les rives de l'Isère.

L'organisation spatiale de la Commune est à la fois simple et complexe.

C'est un assemblage de quartier structuré par des axes de communication monodirectionnelle Nord-est / Sud-ouest : avenue du Maquis du Grésivaudan et l'A48. Peu de liaisons existantes permettent une connexion inter-quartier Nord/Sud et Est/Ouest. Ce type organisation influence les caractéristiques démographiques et socio-économiques de la population : zones agricoles, zones résidentielles (habitats individuelles), cœur de ville, habitats collectifs, espaces dédiés aux activités et aux équipements, ... (Cf. carte 3).

De plus, la morphologie de son territoire rend près de 30% de la Commune inconstructible³¹.

Par conséquent, les espaces libres ou libérés sont très prisés et les opportunités de réserves foncières trop limitées pour garantir à la ville de renouveler son parc immobilier et de répondre aux besoins des habitants et ses usagers,

²⁹ In « *Les enjeux du renouvellement urbain* ». s.l. CSTB - Le futur en construction, Laboratoire de sociologie urbaine générative, 2011 ?p.

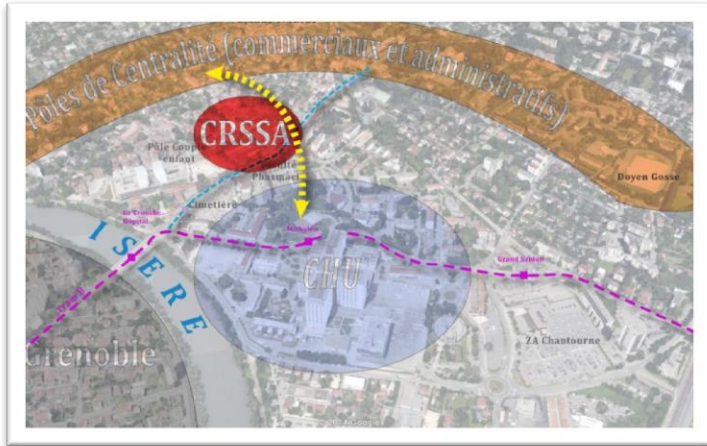
³⁰ Communauté d'Agglomération de Grenoble Alpes Métropole : 49 Communes ; 437 236 habitants au 1^{er} janvier 2014

³¹ Plan de Prévention des Risques de 2007 : risque inondation et glissement de terrain.

a Site d'importance majeur : opportunité foncière rare !

Comme on a pu le voir précédemment, l'organisation spatiale de la Commune est très segmentée et laisse peu de place à la mixité et développement urbain.

Carte 4: Schématisation urbain source



- Le Nord (les coteaux du Mont Rachais) et le Sud (entre l'autoroute et l'Isère – PPRI32) de la Commune sont inconstructibles.
- L'habitat résidentiel se localise à proximité des Pôles d'attractivités (Grande Tronche, Petite Tronche, centre administratif, équipements sportifs et de loisirs ...) et occupe près d'un quart du territoire tronchois. Moins présent, l'habitat collectif se positionne près des lieux où sont implantés des emplois et des équipements publics.
- Les rares espaces mixant les fonctions (Habitat et économie) sont à proximité des grands axes de communication de la Commune : Autoroute A41 et l'avenue des Maquis du Grésivaudan.
- Le site du CRSSA se positionne au centre de la Commune, faisant le lien entre le cœur de ville et le centre universitaire hospitalier. L'ouverture de ce quartier permettrait de créer de nouvelles liaisons et de générer une nouvelle dynamique communale.

⇒ Le CRSSA est aproximité del'axe majeur support des gros pôles générateurs de déplacements :

L'avenue du Maquis du Grésivaudan est un des axes majeur de la Commune de La Tronche. Elle support en moyenne entre 550 véhicules par heure³³. Ceci s'explique par la proximité de pôles générateurs de déplacements :

- Les Centres d'attractivité commerciale
- Hôpital couple-enfant
- Le CHU avec ses 1700 lits forment le plus gros employeur de l'Agglomération avec plus de 7 775 emplois
- Les équipements scolaires départementaux et régionaux

³² PPRI 2007 : Zone d'interdiction

³³ Chiffre issue du Calcul de l'Etude de circulation réalisé par ARTER et commandé par la Commune de La Tronche en entre décembre 2013 et Mars 2014

b Proximité de grands pôles d'attractivité communale et intercommunale

Outre sa position centrale, le CRSSA bénéficie d'une bonne desserte en transport en commun (ligne 31 et 6021 et tram B) le reliant au campus, à la gare SNCF (Grenoble), au centre économique (INOVALLEE à Meylan) et aux établissements scolaires (collèges et lycées).

L'accessibilité aux grands centres d'attractivités et de polarités devrait être une source de développement économique et démographique pour la Commune.

D'un point de vue économique, la Commune de La Tronche profite de la présence de grandes structures génératrices d'emploi (CHU), et d'une pépinière d'entreprises tournée vers la recherche scientifique (BIOPOLIS).

D'un point de vue démographique, sans prendre en compte le phénomène de décohabitation³⁴, la Commune est en plein déclin démographique.

Entre 1999 et 2010, à l'échelle du Département de l'Isère et de l'Agglomération, la population a augmenté en moyenne de 0,9% et 0,2% par an. A l'inverse, La Tronche souffre d'une évolution négative de sa population. Sur la même période, la population a diminué de 0,3% par an.

Tableau 1: Variation annuelle de la population entre 1968 et 2010

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
La Tronche	-1,1%	-1,4%	-0,4%	0,0%	-0,3%
CA Grenoble Alpes Métropole	2,2%	0,0%	0,2%	0,3%	0,2%
L'Isère	1,6%	1,2%	1,0%	0,8%	0,9%
France	0,8%	0,5%	0,5%	0,5%	0,6%

(Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements, RP1999 et RP2010 exploitations principales - État civil)

Cette tendance s'est confirmée sur la période 2009-2013 : passant de 6.038 habitants en 2009 à 5.891 habitant en 2013 ; soit une décroissance totale d'environ 3 % en 4 ans.

³⁴ Que l'on retrouve dans de nombreuses villes de l'agglomération Grenobloise tel qu'à Meylan

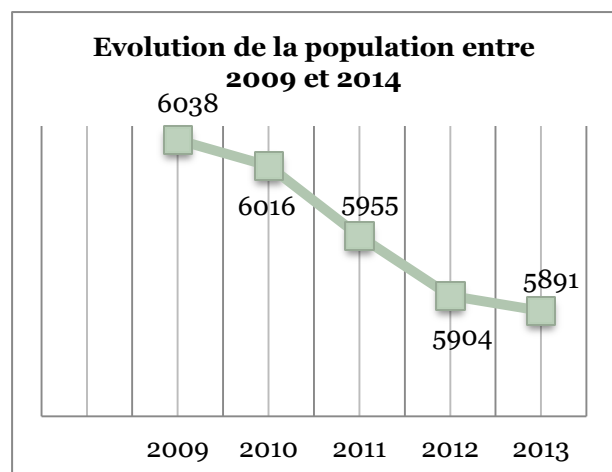


Figure 7: Evolution (projection) de la Population de La Tronche entre 2009 et 2014

(Source : "Analyse des besoins sociaux de la ville de La Tronche", Diagnostic social de territoire, mai 2013, ENEIS Conseil
Projection réalisée par l'Insee³⁵)

L'INSEE explique cette décroissance³⁶ par la résultante d'un solde migratoire négatif (-0,7% par an en moyenne), et d'un solde naturel positif (+0,4% par an en moyenne)

Depuis les années 1970, le solde migratoire de la Commune est nettement négatif. Il est difficilement compensé par un solde naturel positif. Entre 1999 et 2009, la variation entre le solde migratoire et le solde naturel affiche une diminution de 414 habitants (-1,1% de Néo-résidents par an en moyenne).

Ainsi manière globale, la Commune de La Tronche présente des taux d'activités inférieurs³⁷ à ceux de l'ensemble du Territoire de la Métro. Statistiquement, l'Insee explique cette tendance par la présence d'un nombre important de personnes sans activité professionnelle, composée majoritairement par d'étudiants et de mères au foyer (plus de 24% de la population des plus de 15 ans contre 21% pour la Métro).

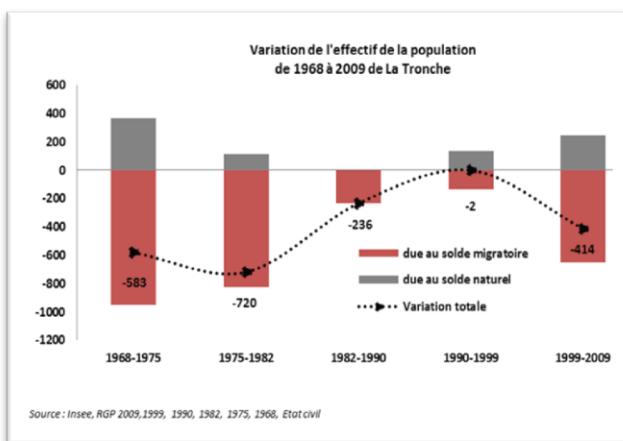


Figure 8: Evolutions du solde migratoire et solde naturel entre 1968 et 2009

(Source : "Analyse des besoins sociaux de la ville de La Tronche", Diagnostic social de territoire, mai 2013, ENEIS Conseil)

³⁵ INSEE 2009

³⁶ « Les niveaux et les modalités d'accroissement de la population entre 1999 et 2009, résultent de la combinaison de plusieurs composantes : la fécondité, la mortalité (notamment l'espérance de vie), ainsi que les phénomènes migratoires » by INSEE In Analyse des besoins sociaux de la ville de La Tronche", Diagnostic social de territoire, mai 2013, ENEIS Conseil

³⁷ Sauf pour les retraites du fait de la forte représentation des cadres et professions intermédiaires liée aux médicales.

Tableau 2: part de population de plus de 15ans selon catégorie socio-professionnelle en 2010

	LA TRONCHE	CA GRENOBLE ALPES METROPOLE
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,1%
Commerçants, chefs entreprise Artisans	2,6%	2,6%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	22,5%	13,0%
Profession intermédiaires	14,4%	15,5%
Employés	11,0%	15,5%
Ouvriers	3,9%	10,3%
Retraités	21,4%	22,0%
Autres personnes sans activité professionnelle	24,1%	21,1%

Source : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

Le tableau, ci-dessous, permet de pointer les caractéristiques socioprofessionnelles de la Commune :

- La forte représentativité des cadres à La Tronche : 22,5% de la population de plus de 15 ans contre 13% sur la Métro et 9,9% en Isère ;
- La faible part d'ouvriers par rapport au niveau de l'Agglomération et départemental : 3,9% contre 10,3% et 11,9%)

c Pourquoi s'intéresse-t-on au CRSSA ?

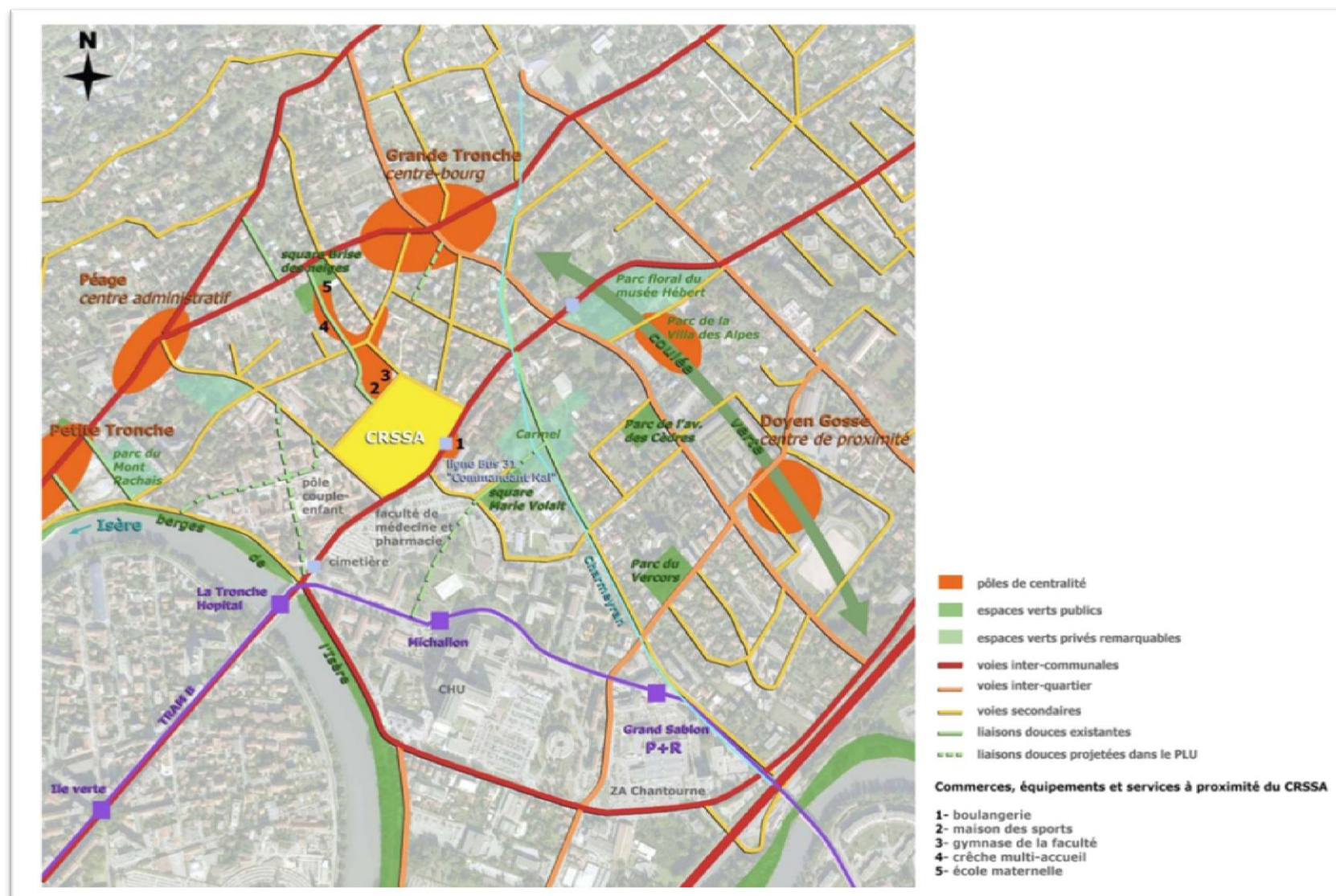
⇒ La Commune, La Métropole, Les Services l'Etat : UJF, Crous, CHU

Situé en plein cœur de la Commune, le CRSSA est, pour la Commune, une opportunité incontournable, du fait de sa proximité avec :

- Le réseau de Transport en commun (Tram B et Bus)
- Les pôles d'attractivité commerciale et centre administratif communal
- Des centres de santé (CHU, hôpital Couple-enfants,...) et d'enseignements (crèches, écoles primaires, Faculté de Pharmacie et de médecine,...)

Outre sa position de centralité, « l'ouverture » du CRSSA permet de créer de nouvelle liaison entre tous ces pôles précédemment cités. Elle peut proposer une opération d'ampleur inédite et remarquable, dans un secteur prisé dont l'impact sur le centre ville proche est facile à envisager puis à modeler selon l'orientation voulue

Carte 5: Enjeux territoriaux : ouverture du CRSSA pour faciliter les liaisons interquartiers



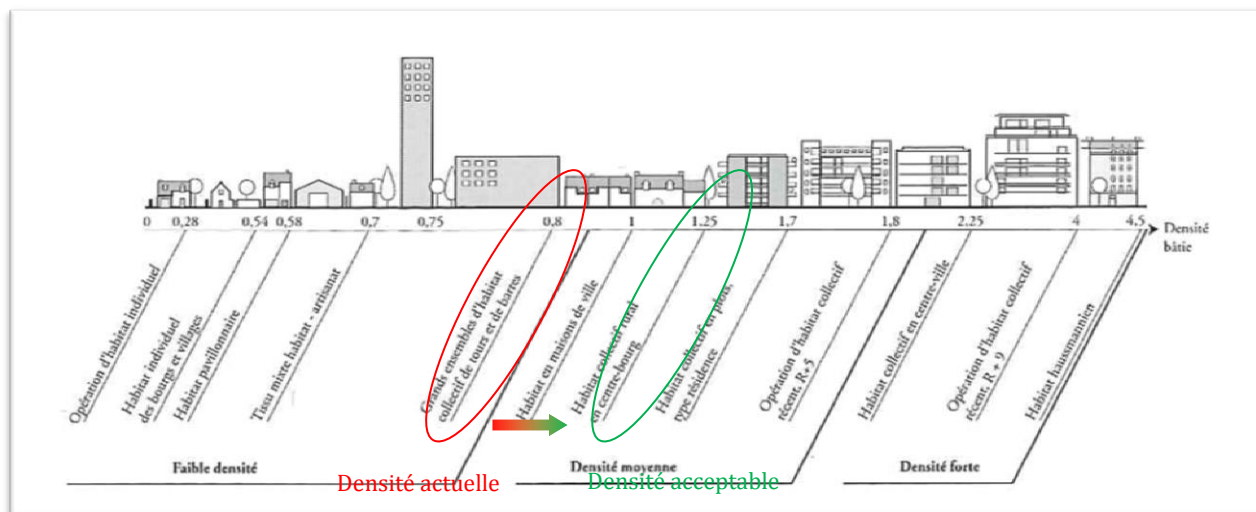
Source : Etude AKTIS, Diagnostic Urbain et Paysager, Décembre 2010

⇒ Opportunité de densification et intensification urbaine

Figure 9: Echelle des Densité urbaine

(Source : in *Mémento de l'aménagement*. Paris, SCET, 2ème édition, 2012, p72.)

Au vu des caractéristiques démographiques et socio économiques de la Commune, il est important de réaliser une opération dense en logement



Actuellement, la densité du bâti au CRSSA est de 0,87. Ce qui correspond a une densité « basse »³⁸. Et paradoxalement, ce type de densité se retrouve dans les grands ensembles d'habitat collectif de tours et de barres haute d'une dizaine de niveaux (ex : la Villeneuve à Grenoble).

La densification des bâtis ne se fait pas que sur la hauteur. Dans les centres bourg en zone rurale, la densité du bâti est de 1,25. (Ex : Chanvreuse dans les Yvelines)

Le projet de requalification du site du CRSSA doit intégrer un programme de densification. C'est-à-dire réaliser un programme permettant de faire vivre d'avantage de population.

Toutefois, la densité urbaine doit s'accompagner d'un ensemble d'équipements et de services de proximité. Comme le souligne Olivier MANGIN³⁹, "*Plutôt que de parler de densité, nous devrions nous orienter vers une solution plus durable : l'intensité. Cela consiste à mettre dans la densité un ensemble de services variés*"

Donc en réalisant de l'habitat collectif et des bâtiments dédiés aux activités économiques sur 5 niveaux en moyenne⁴⁰, on atteint une densité de bâtis entre 1,1 à 1,3 ; soit une densité acceptable qui permet de maximiser les espaces tout en privilégiant les espaces publics

³⁸ Densité faible : inférieure à 0.8 environ

Densité moyenne : entre 0,8 et 1,8 environ

Densité fort au-dessus de 1,8 (selon la « note rapide sur l'occupation du Sol » n°384 de juin 2005 de l'IAURIF

³⁹ In *La condition urbaine : la ville à l'heure de la mondialisation*. Paris, Ed. du Seuil, 2005

⁴⁰ 7-6 niveaux d'étages sur l'av. Des maquis du Grésivaudan à environ 3-4 niveaux près des habitations résidentielles

Conclusion :

Malgré le dynamisme économique généré par le CHU et le CEA, la Commune de La Tronche est en déclin démographique depuis de nombreuses années. On compte sur le territoire 6.938 habitants pour environ 9.500 emplois. Il est devenu nécessaire de repenser le territoire communal : Proposer des offres immobilières correspondantes aux attentes des populations attendues (ex : les familles)

La requalification du site du Crssa est une opportunité communale et intercommunale. Elle permet de favoriser le développement et l'attractivité à proximité de sites majeurs générateurs d'emploi. L'objectif du projet est l'ouverture d'un nouveau quartier faisant le lien entre les pôles d'attractivité.

Ce nouveau quartier sera mixte d'un point de vue fonctionnel (habitat, activité de service et de recherche scientifique) et social (Logement en Locatif social, en Accession sociale à la propriété et en accession libre). Ce choix de programmation se justifie par la volonté de la Commune de maximiser l'attractivité démographique et de répondre aux objectifs du PLH¹ et de la période triennale 2014-2016 (SRU¹) en densifiant les bâtis. La réalisation du diagnostic fait ressortir un nombre important d'enjeux :

- ✓ Le maintien de l'attractivité résidentielle
- ✓ La limitation du vieillissement de la population et la progression démographique
- ✓ Attirer les couples avec enfants : assurer le renouvellement démographique
- ✓ La Création de nouvelles liaisons entre les quartiers
- ✓ La garantie de la qualité de vie à tous les habitants
- ✓ Le développement d'une identité Communale
- ✓ Le développement de la Mixité sociale et fonctionnelle
- ✓ La fluidité du réseau structurant (av du Maquis du Grésivaudan)
- ✓ Les liaisons entre le patrimoine militaire et les futurs projets
- ✓ La prise en compte des objectifs de chaque partenaire

II Le projet de requalification et de reconversion du site du CRSSA

Figure 10: Orientations de la Commune de La Tronche du PAD

Source : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune est en cours de révision depuis le 30 janvier 2012 (version présentée le 25-09-13)

- Maintenir une dynamique démographique : création de 40 logements par an
- Répondre aux engagements du PLH 2010-2015
- Favoriser la mixité de population
- Renforcer les pôles d'attractivité
- Renforcer les liens et les échanges entre les habitants.

Orientation 1 :
Conforter la capacité démographique de la commune

- Inscrire le développement de la ville en continuité de l'existant.
- Affirmer l'identité de la ville dans sa structure et ses usages.
- Maintenir les maillages entre les pôles participant à la dynamique de la ville.
- Entretenir la mixité des usages.
- Articuler le développement du territoire communal et les grands projets.

Orientation 2 :
Renforcer les pôles d'attractivité

- Encourager la cohabitation des modes de déplacement
- Favoriser le développement des pôles urbains et des équipements publics.
- Conduire les flux traversants sur les axes de développement économique.
- Développer les liaisons Nord/Sud.
- Réduire les consommations énergétiques et les nuisances interme de bruit

Orientation 3 :
Améliorer la qualité de vie des habitants.

- Conforter et pérenniser la qualité de vie pour toutes les catégories de population.
- Surveiller, renforcer et protéger la qualité de l'environnement et la santé des habitants.
- Améliorer les conditions d'accès, d'usage et de partage de l'ensemble des espaces publics.
- Améliorer la qualité des espaces publics

Orientation 4 :
Préserver et améliorer la qualité et l'identité du cadre de vie

- Conserver le caractère et l'identité des sites emblématiques de la ville.
- Préserver les ressources naturelles et les écosystèmes.
- Valoriser les berges de l'Isère en tant que lieu de déplacement mode doux.
- Conserver distinctement les motifs forts du grand paysage et de la valorisation agricole.
- Préserver les continuités écologiques

Orientation 5 :
Préserver et valoriser les espaces naturels remarquables

- Promouvoir une consommation économe (densité moyenne 45 logts/ha)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager
- Limiter l'extension des hameaux
- Maintenir les conditions d'exercice des pratiques agricoles.
- Concilier les différents usages en vigueur sur ces espaces

Orientation 6 :
Conforter l'identité paysagère de la commune

- Favoriser les retombées économiques des pôles d'activités
- Développer la mixité économique dans les polarités historiques (Péage, Grande Tronche, Petite Tronche).
- Promouvoir une mixité économique de proximité dans les grands projets futurs.

Orientation 7 :
Développer le tissu économique

Au travers la révision de son PLU et son PADD⁴¹, la Commune de La Tronche affiche ses objectifs pour le CRSSA. En zone Uma⁴², le CRSSA est défini comme :

« Zone urbaine mixte à aménager à partir d'un tissu urbain promis à une forte mutation par la création ou la modification des voiries structurantes qui le bordent et la présence de plusieurs équipements d'agglomération d'importance. La mixité sera réalisée par la réalisation de différentes catégories de fonctions (logements et activités), la diversité des types à l'intérieur de ces catégories (logements sociaux et en accession, activités de bureaux, de services, de commerces et d'artisanat) et l'agencement de forme collective et intermédiaire. »⁴³

Dans son PLU, la Commune a fait du CRSSA un site d'importance prioritaire. Une OAP⁴⁴ (n°2) a été définie dont les objectifs conformes au PADD, sont les suivants :

- ✓ **CONFORTER LA CAPACITE DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE EN PROPOSANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS, AVEC UNE VERITABLE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE.**
- ✓ **CONFORTER LE MAILLAGE ENTRE LA VILLE ANCIENNE ET LE POLE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE, ENTRE LES QUARTIERS NORD ET LES QUARTIERS SUD.**
- ✓ **AMELIORER LES MOBILITES RESPECTUEUSES DE L'ENVIRONNEMENT, EN TISSANT UN RESEAU DE VOIES DOUCES (PIETONS/CYCLES) RELIANT LES DIFFERENTS POLES.**
- ✓ **AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES PUBLICS EXISTANTS EN PERIPHERIE DU SITE ET EN CREER DE NOUVEAUX, AFIN D'ASSURER LA COUTURE DE L'EXISTANT AVEC LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN, TANT PHYSIQUE QU'EN MATIERE D'ESPACES A PARTAGER ENTRE HABITANTS ACTUELS ET FUTURS.**
- ✓ **PRESERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES : VALORISER LE BOUQUET D'ARBRES DE HAUTE TIGE EXISTANTS ENTRE LE RESTAURANT ACTUEL DU CRSSA ET L'AVENUE DES MAQUIS DU GRESIVAUDAN. CONSERVER UNE PARTIE DES ARBRES EXISTANTS DE L'ALLEE CENTRALE.**
- ✓ **MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE, EN PERMETTANT L'INSTALLATION D'ACTIVITES DE RECHERCHE SUR UNE PARTIE DU SITE EN S'APPUYANT SUR LES POINTS FORTS EXISTANTS LIES AU POLE HOSPITALO-UNIVERSITAIRE.**

⁴¹ Programme d'aménagement et développement durable

⁴² En annexe, un tableau rappelle les principales règles d'urbanisme qui s'appliquent sur l'îlot de Crssa

⁴³ Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune est en cours de révision depuis le 30 janvier 2012. Le site du Crssa est l'OAP n°2 (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

⁴⁴ D'après le document réalisé en sept.2013 (cf. annexe)

A Les orientations voulues

Voici les grands principes et volontés intervenants et partenaire du projet (intenses politiques et territoriales, des acteurs locaux et des riverains) :

L ' E T A T

⇒ Les Objectifs nationaux sont de mettre en place des orientations en faveur du logement (Période triennal de la loi SRU) et des performances énergétiques, de densifier et d'économiser les espaces, ...

⇒ L'Objectif local est de réaliser sur son terrain un projet de programmation économique et de performance immobilière

Ministère de la Défense ⇒ Ne voudrait pas perdre de temps pour céder et valoriser son patrimoine

l'Université Et Le CHU ⇒ Ont comme objectif est de réaliser un projet de centre de recherche dans le domaine de la recherche santé

Le CROUS ⇒ Souhaite conforter les services rendus aux étudiants : créer un restaurant universitaire dans les locaux du restaurant existant sur le site, moderniser son offre globale de logements étudiants sur La Tronche en conservant la capacité globale

L A M E T R O

⇒ Création d'un nombre de logements nécessaires répondant aux attentes du PLH

⇒ Intégrer le projet de requalification dans les projets d'aménagement de la Métro : Polarité Est

LE SMTC ⇒ Souhaite densifier les réseaux de TC

L A V I L L E

⇒ mettre en œuvre son projet pour la Ville au service de tous : nouveaux logements pour les familles, mixité sociale, nouvel espace de vie qui s'ouvre à tous, favoriser les déplacements doux, maîtriser la circulation et les stationnements, économiser le foncier disponible.

Les Riverains ⇒ militent pour la conservation de leur qualité de vie : maîtrise de la circulation et des stationnements, préservation des vues

d Le plan masse de la Commune



Carte 6: développement des cheminements piétons au sein du site

Réalisation : H. RIVOIRON

Le parti pris des différents acteurs du projet est la démolition totale ou partielle du Site et ce malgré l'avis de l'architecte conseil de la Commune, du service du Patrimoine du Conseil Général de l'Isère et de l'Architecte des Bâtiments de France qui se sont penchés sur le volet patrimonial. Cette décision permet une optimisation du programme tant en surface qu'en fonctionnalité des futurs bâtiments et en qualité des espaces publics. La conservation des bâtiments existants générerait des coûts supplémentaires ; comme la réalisation des stationnements en sous-œuvre.

Seuls seraient conservés, les 2 pavillons d'entrées, la Grille d'entrée, une partie du mur d'enceinte, et éventuellement le cadran solaire.

En 2012, la Commune missionne le Bureau d'étude AKTIS, puis l'architecte GILLES CHARIGNON, pour mener des études urbaines et de programmation. Les études ont permis de dessiner les premières esquisses de plan masse qui divisent le tènement en 4 îlots, agrémentés de traversées modes actifs permettant la continuité des cheminements actuelle (cf. carte ci-contre) :

- Nord-sud : la poursuite du chemin Duhamel vers la rue E. Duvernay
- Est-ouest : la poursuite du chemin du Clot vers l'hôpital couple-enfant et au-delà les quais de l'Isère.

La division du tènement en 4 îlots permet aux différents partenaires de se partager le territoire de façon réaliste au vu des besoins de chacun.

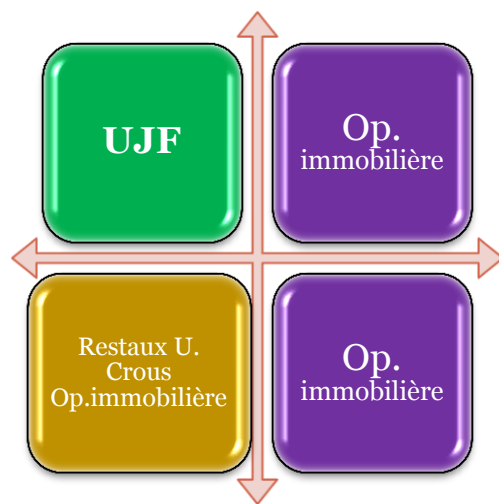


Figure 11: schématisation du projet et répartition territoriale des partenaires

⇒ **Deux îlots à l'Ouest resteront, en partie, propriété de l'Etat :**

Au Sud, sur tout ou partie du quart Sud-ouest, le Crous implantera un nouveau restaurant universitaire sur environ 150 m², avec une capacité de 2 fois 400 repas, et une Résidence université d'une centaine de lits.

L'UJF, au Nord, s'implantera avec 10 000m² de bureaux, et laboratoires⁴⁵. L'Université souhaite préserver l'amphithéâtre Carle Gessard. Ce bâtiment est d'une grande qualité, malgré quelques problèmes d'infiltrations et d'étanchéité. Les futurs locaux d'activités seront partagés avec des entreprises locales dans le cadre de partenariats de recherches. Ils auront aussi une vocation d'hôtel d'entreprise pour accueillir des entreprises sortant de la Pépinière BIOPOLIS.

⇒ **Deux îlots à l'Est dédiés aux logements familiaux et intergénérationnels :**

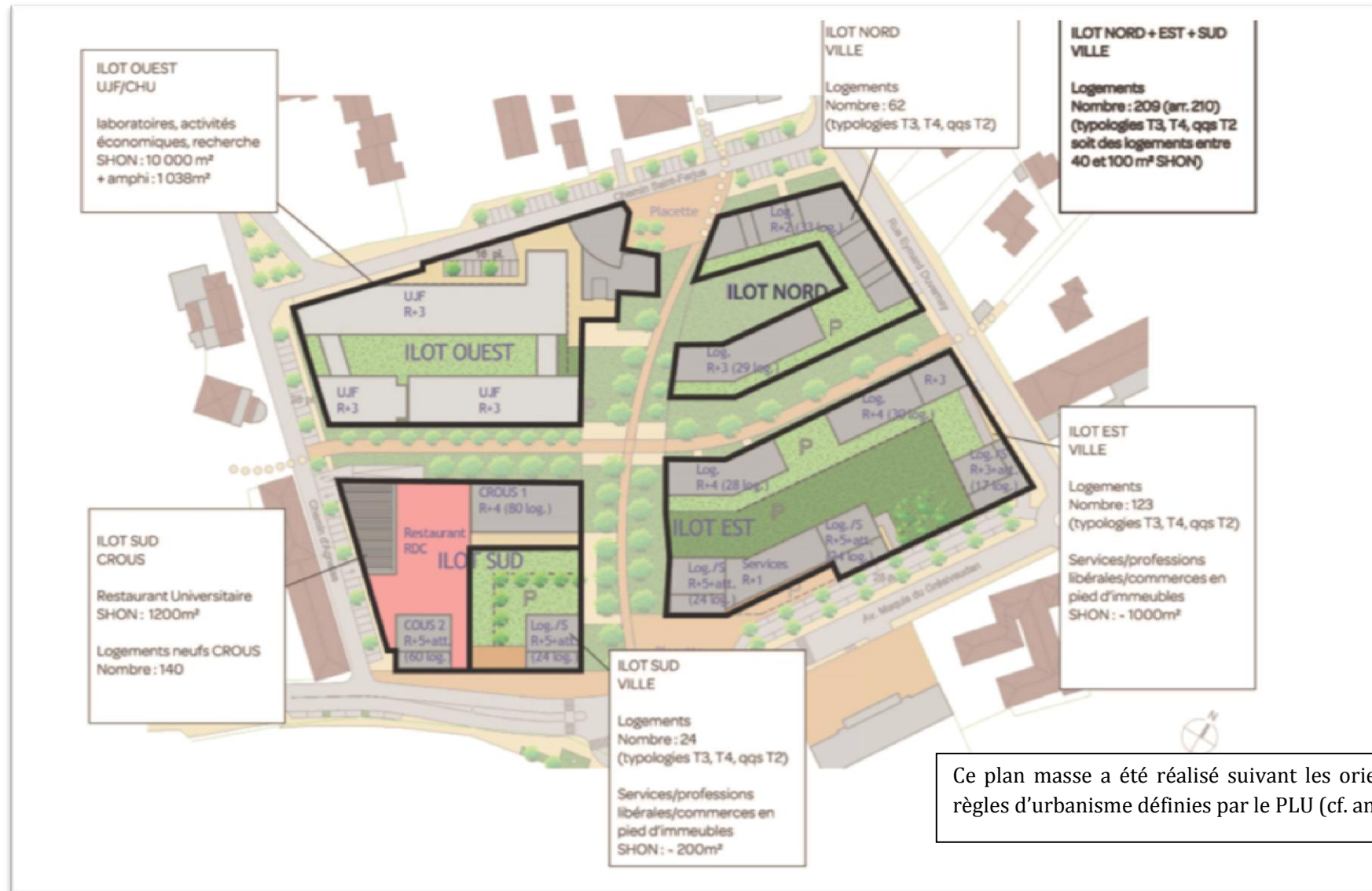
Au Sud, la Commune souhaite densifier maximum. Les bâtiments construits sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan seront relativement hauts pour une intégration optimale avec les bâtiments déjà existant (Facultés de Pharmacie et immeubles d'habitation en R+9 et R+7). Ces bâtiments bénéficieront en Rez-de-chaussée de locaux d'activité⁴⁶.

Au Nord, les habitations réalisées seront de taille intermédiaire (R+2 à R+3) pour assurer une meilleure continuité avec le bâti voisin (les grosses villas donnant sur la Rue E. Duvernay et le chemin des Clos)

⁴⁵ Le laboratoire prendra la forme de centre de calculs et petites expérimentations, sans d'équipements lourds du type salle blanche

⁴⁶ Sans commerce pour ne pas mettre en concurrence les activités commerciales existantes à proximité du site et nuire au pôle d'attractivités existantes (la Grande Tronche et la Petite Tronche)

Figure 12 : plan masse réalisé par Gilles CHARIGNON



Source : ARTER : « Etude de stationnement et de déplacement pour la requalification du site du CRSSA », fév. 2014

La typologie des logements et la mixité n'ont pas été arrêtées à ce jour. Mais il est prévu de réaliser environ 209 logements et 140 logements étudiants ; soit environ logements à l'hectare avec une densité de 1,07

		Foncier m ²	S.P.m ²	Densité	nb. Logts	Logts/ha
UJF		5 000	10 000	2,00		
CROUS	Restaurant U.	2 500	2 500	1,00		
	Logts	700	2 300	3,29	140	2 000
Ville	Esp. public	10 800				
	service/ activité		1 200			
	Op. immobiliere	9 000	14 000	1,56	209	232
	Total Crssa	28 000	30 000	1,07	349	125



		Logt/ ha
Foncier habitable hors espaces publics	9 700 m ²	360
Foncier habitable et espaces publics	20 500 m ²	170
Sur l'ensemble du projet CRSSA	28 000 m ²	125

Afin de lutter contre le vieillissement de sa population, la Commune souhaite une typologie de logements supérieurs au T3 et développer les logements en BIHOME⁴⁷ et intra-générationnelle (en partenariat avec les chercheurs de l'UJF)

La Commune souhaite intégrée une mixité sociale en réalisant des logements en Locatif Social (essentiellement des logements étudiants), en Accession sociale à la Propriété (avec PSLA⁴⁸ ou non) et une autre partie en Accession libre.

⁴⁷ Concept créé par le Groupe ICADE : les logements en BIHOME accompagnent les besoins et l'évolution de leurs occupants.

⁴⁸ PSLA : Prêt Social Locatif-Accession

e *Montage de l'opération :*

La phase pré-opération passe par la nomination des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'ouvrage délégués. Les travaux de démolition, de dépollution, et de « viabilisation » (dit les travaux de proto aménagement) doit faire l'objet d'une étude en collaboration avec l'UJF et le CROUS. Dans un souci d'économie, cette étude et les travaux de Proto-aménagement pourraient être menés en co-maîtrise d'ouvrage avec l'UJF et le CROUS.

Sur ce dernier point, les statuts de l'EPFL-Dauphiné lui permettent d'être assistant à maîtrise d'ouvrage ou maîtres d'Ouvrage délégué en prévision d'un futur en vue d'un portage. Ce qui permet à la Commune de bénéficier si des marchés à bon de commande de l'EPFL-D et un gain en termes d'économie d'agent et de temps.

Pour ce faire une convention quadripartite a été travaillée en partenariat avec le Crous, l'Etat (Défense et Université) et la Commune (cf. annexe).

Le Commune, en tant que maître d'ouvrage majoritaire a missionnée, dès la fin 2013, le Bureau d'étude ARTER sur une étude stationnement et déplacements (diagnostic – étude d'impact du projet en l'état – préconisations). Elle a également saisie, en février dernier, la communauté d'agglomération en charge de l'assainissement pour une étude sur le secteur.

⇒ Bilan aménageur

Le bilan aménageur est une méthode d'évaluation et de valorisation du site par rapport aux projets d'aménagement à venir. Le tableau, ci-dessous, permet de mieux appréhender les conditions dans lesquelles les opérations et les objectifs de la Commune peuvent s'équilibrer.

Malgré au surcoût des fondations spéciales liées à la nature des sols et aux divers imprévus, le bilan aménageur pour la partie communale du projet de la requalification du site est positif : +67.800€ environ. On obtient ce résultat grâce aux hypothèses suivantes :

- Une vente du foncier à 510€/m²
- Une Mixité sociale : 20% de logement en Locatif social (revendu en charges foncière brute à 210€/m²), 11% en accession sociale (210€/m²), 19% en accession à prix maîtrisées (400€/m²) et le reste en accession libre (800€/m²)

- Un TA⁴⁹ majorée a 20% (attention aux conséquences négatives qu'elle peut générer : cf. Annexe)

⁴⁹ TA : Taxe d'Aménagement (Cf. Annexe)

Tableau 3: Bilan aménageur CRSSA

RECETTES AMENAGEUR								
Type	Destination	U	Q	Type	%	m² SP	PU	Montant
REVENTE CHARGES FONCIERES BRUTES HORS DECONSTRUCTION ET DEPOLLUTION	HABITAT 187 logements familiaux	mSP	14 000	LOCATIF SOCIAL	20%	2 800	210 €	588 000
				ACCESSION SOCIALE	11%	1 540	210 €	323 400
				ACCESSION A PRIX MAITRISE	19%	2 660	400 €	1 064 000
				ACCESSION LIBRE	50%	7 000	800 €	5 600 000
				TOTAL	100%	14 000	541 €	7 575 400
	SERVICES COMMERCES		1 200,00	LIBRE	100%	1 200	150 €	180 000
	TOTAL REVENTE CHARGES FONCIERES					15 200	510 €	7 755 400,00
TAXE D'AMENAGEMENT PARTIE VILLE - BASE 20%							2 600 000	
PARTICIPATION VILLE POUR TRAVAUX D'INTERET COMMUNAL							2 000 000	
PARTICIPATION METRO AUX TRAVAUX EU Epl							2 000 000	
PARTICIPATION DEPARTEMENT AMENAGEMENT RD							300 000	
TOTAL RECETTES AMENAGEUR							14 655 400,00 €	

DEPENSES AMENAGEUR					
ETUDES PREALABLES	FAISABILITE				80 000,00 €
	Programme et plan de composition urbaine				20 000,00 €
	Circulation/Stationnements				14 000,00 €
	VRD				12 000,00 €
	AMO				70 000,00 €
	DIVERS (géomètre, diagnostic, ...)				30 000,00 €
	TOTAL ETUDES PREALABLES				226 000,00 €
FONCIER	Valeur vénale				2 405 000,00 €
	Frais d'acquisition (notaire, opérateur ...)				27 708,00 €
	Frais de portage epfl (sur 6 ans)			2,4%	595 109,95 €
	TOTAL FONCIER				3 027 817,95 €
GESTION DIVERS	Assurance				
	Impôts				
	Communication				
	Frais financiers				
	TOTAL GESTION DIVERS				- €
DECONSTRUCTION DEPOLLUTION	Démolition	m² bâti existant	10 000	50 €	500 000,00 €
	Désamiantage		10 000	50 €	500 000,00 €
	Dépollution	m² foncier	28 000	25 €	700 000,00 €
	Maîtrise d'oeuvre dépoll/démol			10%	170 000,00 €
	TOTAL DECONSTRUCTION				1 870 000,00 €
IMPACTS CONDITIONS SUSPENSIVES	Archéologie	m² foncier	10 000	30 €	300 000,00 €
	Fondations spéciales	m² SP	15 200	100 €	1 520 000,00 €
	TOTAL CONDITIONS SUSPENSIVES				1 820 000,00 €
TRAVAUX	Type	U	Q	P/m²	Montant
	RESEAUX	Estimation forfaitaire			2 000 000,00 €
	DEPLACEMENTS DOUX, AMENAGTS PAYSAGERS INTERNES, PLACETTES	m²	10 800	250 €	2 700 000,00 €
	AMENAGEMENTS VOIRIES PERIPHERIQUES POUR STATIONNEMENTS VISITEURS	ml	1 250	750 €	937 500,00 €
	MAITRISE D'ŒUVRE			10%	563 750,00 €
	DIVERS IMPREVUS			5%	310 062,50 €
	TOTAL TRAVAUX				6 511 312,50 €
PILOTAGE	AMENAGEUR			8%	520 905,00 €
	ARCHITECTE EN CHEF			5%	325 565,63 €
	TOTAL PILOTAGE D'OPERATION				846 470,63 €
MARGE	Marge aménageur			2,0%	286 032,02 €
TOTAL DEPENSES D'AMENAGEUR					14 587 633,10 €
BILAN AMENAGEUR					67 766,90

Analyse Critique

Le projet, tel qu'il est pensé par la Commune et ses partenaires, présente des atouts et des inconvénients. Ce SWOT nous permet de faire le point. Voir comment le projet répond aux besoins des réalités territoriales (vue dans le chapitre précédent).

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">✓ Les principes d'aménagement mis en avant reposent sur les liaisons et les relations à créer entre les lieux existants (CHU, Centre d'attractivité et équipements)✓ Une grande place est accordée à la qualité des espaces publics✓ Le stationnement en sous-œuvre est privilégié : une organisation moins gênante pour la circulation des piétons et préservation des espaces paysagers✓ De grande typologie de logements (T3/T4) est prévue pour attirer les ménages avec enfants✓ Au sud de l'opération sur l'av. du Grésivaudan, au niveau de la faculté, l'espace de circulation partagé deviendra un nœud d'articulation entre le Crous, les habitats du quartier et les universitaires	<ul style="list-style-type: none">✓ La préservation patrimoine militaire passe en second plan du projet pour des raisons économiques et techniques (les parkings en sous-œuvre)✓ Non préservation de l'allée des Tilleuls garant de la Préservation du Cône de vue sur le Massif de la Chartreuse✓ L'identité communale est peu mise en avant✓ Manque de visibilité sur l'implantations de services prévus sur les 1200m² prévus à cet effet De peur de faire concurrence aux commerces et centres commerciaux existants, aucun service commercial de proximité n'a été prévu :
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none">✓ Le projet de requalification du site peut apparaître comme un lieu possible d'une nouvelle centralisé✓ L'ouverture du site et le développement des liaisons Nord-sud et Est-ouest fait donner au Crssa un rôle majeur dans l'organisation urbaine (quelque peu décousu)✓ L'intensification et la densification des lieux peuvent permettre à la Commune d'améliorer son attractivité démographique✓ La part de logements sociaux créée permet à la Commune de répondre aux contraintes fixées par le PLH	<ul style="list-style-type: none">✓ Les problèmes de circulation issue de l'augmentation la population sur les grands axes de communication peu envisagé✓ La place de l'usager n'est pas assez mise en avant : Risque de conflit d'intérêt entre résidents et usagers car peu de zone de rencontre interne au projet✓ Risque de perte de repères entre espaces publics et espaces privés✓ Risque que les équipements (publics) ne soient pas adaptés à l'augmentation de la population✓ Risque de ne pas répondre aux besoins des futurs habitants du quartier

III Propositions et visions optimistes (Utopique)

Au regard des différents projets et attentes, la requalification du CRSSA doit permettre de créer un lieux de convergence, de rencontre, d'attractivité des populations qui lui sont extérieures et qui y trouve une fonction précise (les usagers), mais aussi des populations dites « autochtones » qui habitent le quartier. En bref, le CRSSA est une **Territoire complexe générant une multiplicité d'attentes et d'activité**. Son objectif 1^{er} est de répondre aux demandes de densification et de multiplication des offres foncière dans la ville. Ceci en étant, aussi, un vecteur d'attractivités communales


Dans ce paragraphe, nous réaliserons une sorte d'étude de benchmarking pour voir ce qui se fait su d'autres sites. Nous prendrons l'exemple de reconversion de friches militaires : voir comment les programmes de réhabilitation/rénovation se sont mis en œuvre ? Et comment sont-elles gérées actuellement ? Puis nous proposerons des objectifs et mesures susceptibles à être intégrées au projet

A La reconversion et la gestion d'anciens sites de la défense par la...

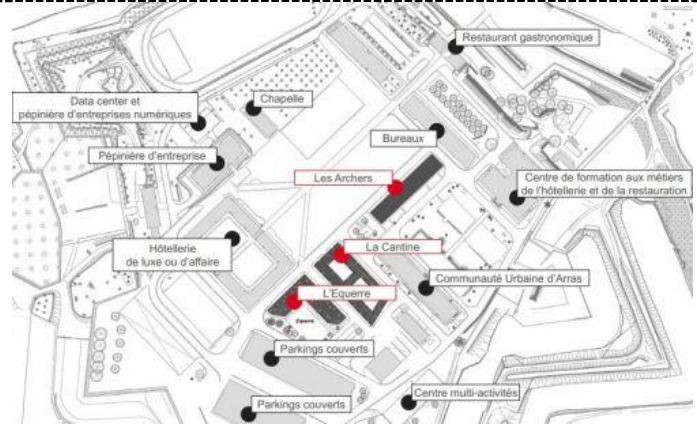
Nous avons choisi de vous présenter 3 anciens sites militaires ayant eu une démarche de reconversion. Le partie pris de parler de ces 3 sites repose sur leur destination finale : quelle est leur fonction actuelle ? Ceci afin de coller avec les objectifs affichés par l'ensemble des partenaires. Nos choix se sont portée sur :

- ✓ La Caserne Bonne : Comment reconvertir une caserne militaire en un nouveaux Eco-quartier proposant des logements, de l'activité économique et des équipements ? (mixité fonctionnelle)
- ✓ La Citadelle d'Arras : Redynamisation territoriale en s'appuyant sur la valeur touristique et historique du site ; tout en proposant des logements étudiants et résidentiels ? (mixité sociale)
- ✓ La Caserne Bridoux (Metz) : requalification du site en haut lieux de la Recherche Scientifique universitaire.


a ... Création d'un nouveau quartier : exemple de la Caserne de Bonne

		OBJECTIFS <ul style="list-style-type: none">✓ Réalisation d'un éco quartier (vitrine politique de l'époque)✓ Requalifier le site pour contribuer à relier et animer les quartiers environnants		DEMARCHE <ul style="list-style-type: none">- Gestion, réalisation des travaux par une SEM- Réalisation d'un marché de définition la réalisation de l'opération immobilière- Création d'une ZAC- La création de 850 logements (dont 35% sociaux) accompagnés par la création d'un centre commerciaux, d'un hôtel, de Bureau et d'une école primaire	
LOCALISATION Grenoble, Isère		SUPERFICIE 8,5 ha		FINANCEMENT TOTAL : 8 700 000€ <ul style="list-style-type: none">- Commercialisation des charges foncières : 6 700 000€- Autres financeurs (Sem Sages, Opac Grenoble, Fonds Européens, Nexity George V, Apsys, Batimmo, Q-Park, Sni) : 2 000 000€	
ACTIVITE MILITAIRE 27 ^{ème} régiment de commandement et de soutien		MESURES ET AXES PRIORITAIRES <ul style="list-style-type: none">- Préservation du bâtiment principal compte tenue et de sa valeur de mémoire- Création d'une commission de suivi coprésidée par la Ville et la MRAI- Concertation et collaboration entre maître d'Ouvrage, Be, associations et habitants tout au long du projet- Réalisation d'études d'impacts du projet sur les quartiers existants et d'un Cahier des Charges unique à l'ensemble de l'opération- Rétablissement des continuités urbaines qui avaient été perturbées par les murs d'enceintes de la caserne- Transformation de la place d'arme en parc urbain- Conforter et / ou compléter les activités du centre ville- Accorder une importance aux principes d'économique d'énergie et aux principes de constructions employés		A RETENIR : <ul style="list-style-type: none">- La création d'une commission de pilotage- La mise en place de la SEM Sages (devenue SPLA Innovia Sages) pour réaliser et gérer l'opération- Le marché de définition : 8 cabinets d'architectes et un seul Cahier des Charges- La sélection par la Communauté européenne en tant que quartier expérimental du programme Concerto pour le développement des politiques d'efficacité énergétique	
DATES CLES					
1875-1883 :	Constructions de la Caserne				
1994 :	Abandon par le Ministère de la Défense				
2000 :	Lancement du marché de définition				
2004 :	Création de la ZAC				
2008 :	1 ^{ère} livraison : Ecole et logement				
2009 :	Livraison de l'espace commerciale et du parc				
CONTEXTE LOCAL AU MOMENT DE LA LIBERATION DU SITE <ul style="list-style-type: none">- La caserne, par son emplacement rompt la continuité urbaine qui aurait pu exister entre les grands boulevards- Opportunité d'aménagements d'une vaste emprise dans le cadre d'un projet de requalification				GESTION ACTUEL SPLA INNOVIA SAGES	

b ... Réhabilitation en redynamisant le territoire : exemple de la Citadelle d'Arras

		OBJECTIFS <ul style="list-style-type: none"> ✓ Remplacer les emplois perdus suite à la fermeture du régiment ✓ Garantir la requalification du site en logements et lieux d'activités 	DEMARCHE <ul style="list-style-type: none"> - Durant l'été 2009, mise en place d'un « comité de redynamisation du site » pour évaluer les conséquences du départ des militaires et étudier les projets existants - Identification des axes de développement prioritaire - Signature d'un contrat de redynamisation de site de Défense (CRSD) pour garantir la création d'emploi et la redynamisation économique
LOCALISATION Arras, Pas-de-Calais		FINANCEMENT TOTAL : 55 000 000€	
SUPERFICIE 72 ha		MESURES ET AXES PRIORITAIRES <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir les projets d'investissement destinés à permettre la création d'emplois (activités économiques et touristiques) - Instaurer des dispositifs fiscaux et financés - Réhabiliter les logements militaires en logement étudiant - Requalifier et réutiliser les sites militaires libérés - Réaliser une nouvelle liaison ferroviaire entre Arras et Cambrais 	<ul style="list-style-type: none"> - Etat : 6 000 000€ - EPCI : 29 000 000€ - Département : 4 000 000€ - Région : 6 000 000€ - Autres (Défenses, Feder, ...) : 10 000 000€
ACTIVITE MILITAIRE 601ème Régiment de Circulation Routière (RCR)		A RETENIR : <ul style="list-style-type: none"> - La réactivité des pouvoirs publics locaux à réfléchir comment recréer les emplois perdu suite au départ des militaires et jouir des espaces libérés, en cœur de ville ; - La rapidité pour signer le CRSD avec l'Etat (8 mois) ; - L'inscription du projet de requalification et reconversion dans une dynamique de développement urbain ; - La clarifier le rôle de chaque partenaire : l'Etat pilote du comité et financeur, et les acteurs locaux initiateurs de projet. 	
DATES CLES		GESTION ACTUEL Comité de pilotage constitué par le Préfet du Pas-de-Calais pour assurer, le contrôle et l'évaluation des mesures prévu par le CRSD.	
1667-1672 :	- Construction de la Citadelle par Vauban	PROJET <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de chambres étudiantes ; - Réalisation de logements - Création d'espace d'activité tertiaire (bureaux) - Réalisation d'un projet d'hôtellerie et de restauration. 	
2008 :	- Inscription au patrimoine de l'Unesco - Annonce de la fermeture du site militaire		
2009 :	- Signature du CRSD - Fermeture définitif du site		
Sept. 2009 :	- Ouverture des 34 logements étudiants		
CONTEXTE LOCAL AU MOMENT DE LA LIBERATION DU SITE <ul style="list-style-type: none"> - Arras compte 42 000 hab. - Le départ du Régiment représente la fermeture de 3 sites d'une superficie de 70 hectares - La fermeture du site entraîne le départ de plus 730 militaires et civils, et de leur famille 			

c ... Développement de l'enseignement : exemple de la Caserne Bridoux, Metz

		OBJECTIFS <ul style="list-style-type: none"> ✓ Désengorger les locaux universitaires ✓ Création d'un campus universitaire tourné vers la recherche biologique et physique 	DEMARCHE <ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un contrat Etat-Région pour poursuivre le développement du site - Faire du campus le pôle d'animation dans un secteur voué à l'habitat
		MESURES ET AXES PRIORITAIRES <ul style="list-style-type: none"> - Préservation du patrimoine en reconvertissant d'anciens locaux de la caserne en amphithéâtre et en mariant le moderne et l'ancien - Rénovation des locaux pour l'accueil de 2000 étudiant - Réalisation d'un restaurant et d'une résidence universitaire - Réalisation d'un nouveau laboratoire de recherche - Implantation d'une nouvelle bibliothèque - 	FINANCEMENT TOTAL : ? € <ul style="list-style-type: none"> - Le Protocole Interministériel en vue de réutilisation prioritaire
		A RETENIR : <ul style="list-style-type: none"> - La performance d'avoir réalisé un projet alliant la puissance architecturale aux formes géométriques des apports contemporains - La réalisation d'un contrat de plan Etat-région - La transformation de la caserne en lieu d'échange et d'ouverture intégré dans un tissu urbain en développement 	
LOCALISATION Metz, Moselle		SUPERFICIE	
ACTIVITE MILITAIRE Sans usage		DATES CLES	
1903 : Réalisation par les allemands		1918 : La caserne est rendue à l'armée française	
1998 : Rachat par la ville de Metz		2000 : Arrivée des 1 ^{ers} étudiants (1 ^{er} cycle)	
CONTEXTE LOCAL AU MOMENT DE LA LIBERATION DU SITE <ul style="list-style-type: none"> - Les locaux universitaires de l'époque sont surchargés - Le site de la caserne est une opportunité formidable puisqu'elle se situe entre les deux pôles universitaires 		GESTION ACTUEL L'Université de Metz, Le Rectorat	

Ces exemples d'emprises anciennement militaires reconvertis et requalifiés ouvrent le champ des possibilités de réaliser et de gérer une opération de renouvellement urbain.

Nous aurions pu aussi prendre l'exemple de l'ancien Hôpital militaire Sédillot, à Nancy. La structure a été réhabilitée et rénover afin d'accueillir l'ensemble des services du Conseil général de Meurthe et Moselle. Comme pour l'exemple de la Caserne de Bridoux, l'Opération a privilégié le maintien d'une partie de la structure existante dans un esprit de valorisation patrimoniale. Peut-être devront suivre cet exemple sur le site du CRSSA

B Propositions complémentaires à intégrer au projet

Au travers ces différents exemples d'emprises anciennement militaires reconvertis et requalifiés afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain, nous allons vous proposer une série d'objectifs et de mesures pouvant être intégrés au projet

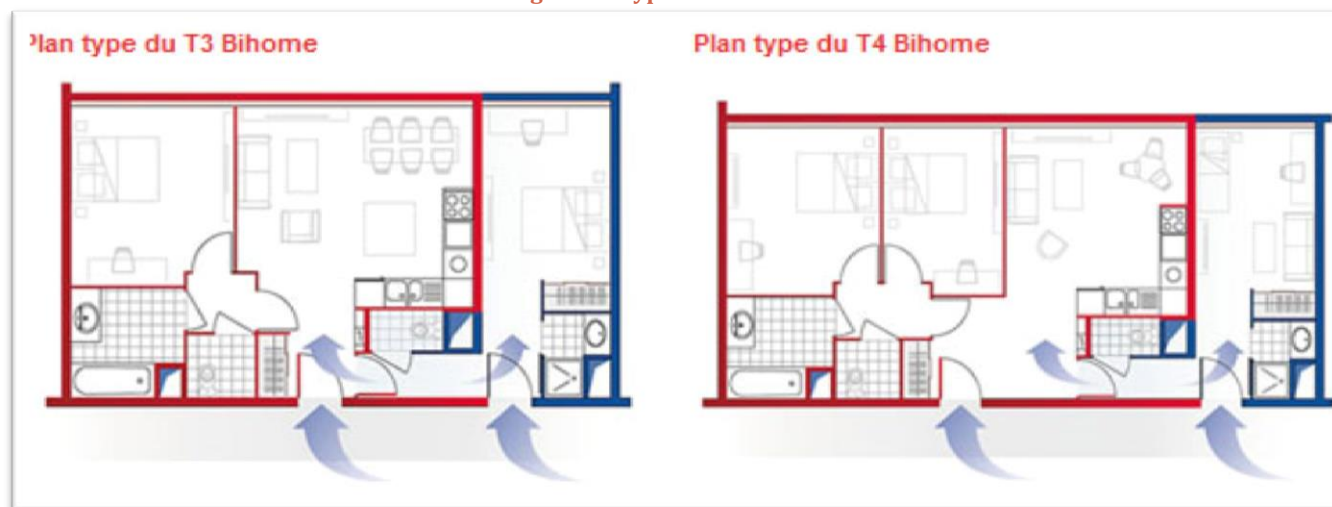
a Conforter la capacité démographique

OBJECTIFS

MESURES

- | OBJECTIFS | MESURES |
|---|--|
| 1. Adapter les logements au besoin des réalités territoriales | <ul style="list-style-type: none"> Population locale vieillissante : adapter les logements au vieillissement, à la dépendance et au handicap, améliorer l'accessibilité aux logements qui favorisent le maintien à domicile, développer des solutions intermédiaires de logements dans une logique de proximité et de mixité Adapter les logements à l'évolution de la vie : Réalisation de logement type BIHOME (cf. ci-dessous) Privilégier les logements de type T3 et plus, pour accueillir les couples avec enfant |
| 2. Limiter les turn-over des locataires : sédentariser les habitants | <ul style="list-style-type: none"> Animer le quartier afin de créer une nouvelle cohésion sociale et faire émerger une nouvelle dynamique et identité communale Développer les services et commerces de proximité afin de créer une vie de quartier Créer des zones de rencontre et d'animation (type : placettes, aires de jeux), pour que la population s'approprie le territoire |

Photo 4: Plan Logement Type BIHOME



b Préserver et respecter la qualité de vie

OBJECTIFS	MESURES
3. Développer un programme mixant les fonctions	<ul style="list-style-type: none">Garantir une Cohérence interne espaces publics et espaces privé de qualité (définir le mode de gestion)Offrir des services de proximité correspondant aux attentes et besoins des usagers et habitantsDiversifier l'habitat et améliorer la qualité de vie (principe de la restructuration de l'offre et la diversité des typologies de logement souhaitée: locatif social, accession à la propriété sociale ou privée.)
4. Accorder une importance à la qualité des espaces publics	<ul style="list-style-type: none">Limiter les stationnements en surfaceCréation de placettes aux entrées Nord et Sud (espace de qualité habillé par un mobilier adapté)Scénographie des espaces : les ambiances paysagères doivent faire écho à l'identité territoriale et accompagner la voirie grâce à une plantation et un mobilier de qualités,Création en cœur d'îlot un espace de rencontre : aires de jeux, ...
5. Accorder une importance à la qualité paysagère	<ul style="list-style-type: none">Préserver les cônes de vue sur le MassifPréserver les éléments paysagers : les cèdres et l'allée des TilleulPlanter un mobilier urbain et une signalétique interne adaptés et cohérents (identité de la Commune)
6. Accorder une importance aux principes de constructions énergétiques	<ul style="list-style-type: none">Privilégier une intégration urbaine avec le site environnant et prendre en compte l'existantPrivilégier des bâtiments peu énergivores et intégrer les Innovations énergétiques (Panneau Solaires, processus de récupération des eaux de pluies,...) aux principes architecturaux

c Renforcer le développement de centralité

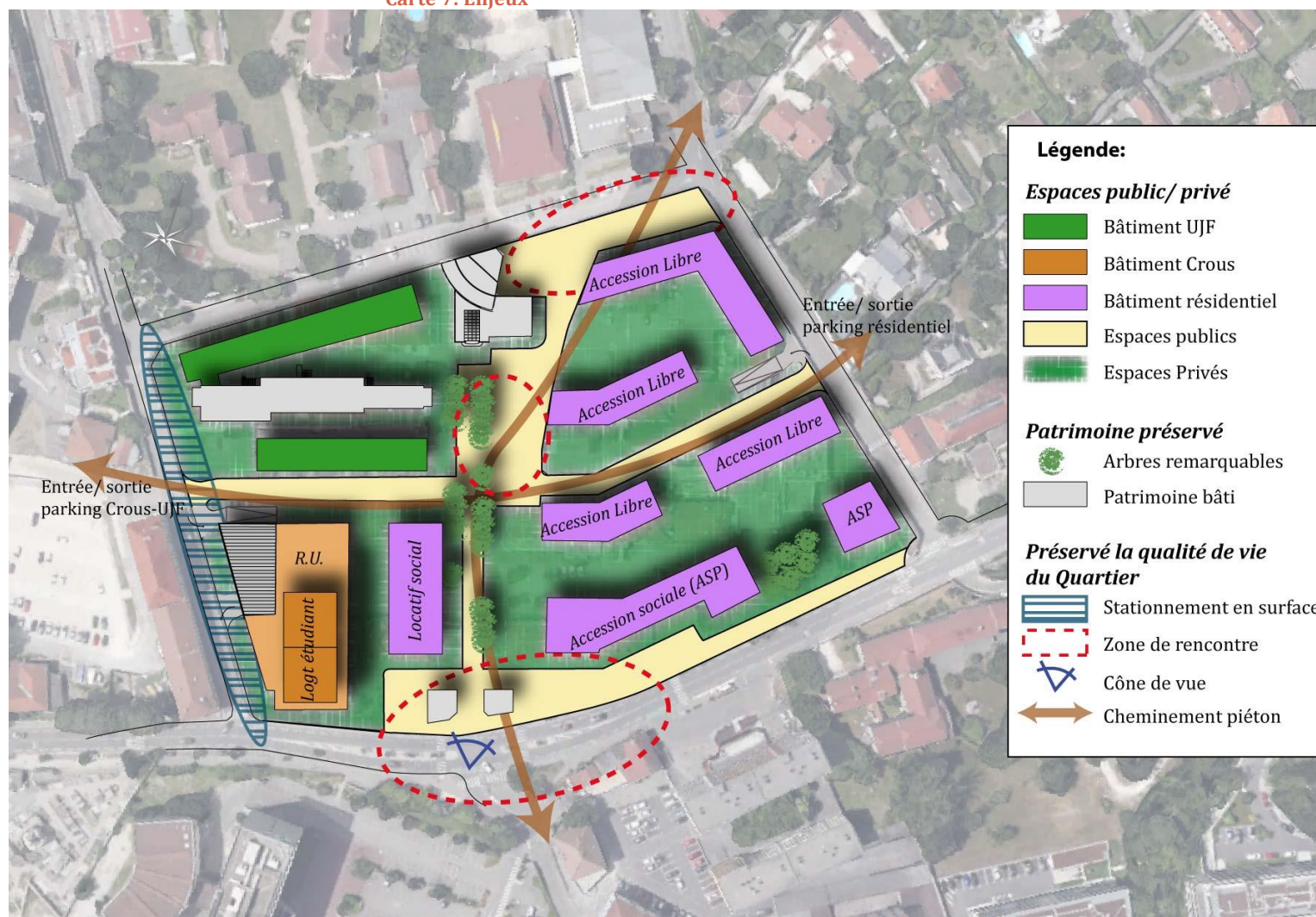
OBJECTIFS	MESURES
7. Créer une nouvelle centralité communale	<ul style="list-style-type: none">Densifier les espaces et redéfinir les coupures et interfaces urbainesPréférer une continuité de densification urbaine et de fonctionnement avec les pôles d'attractivité existants et les lieux d'émergence économiqueDécloisonnement/désenclavement du quartier

d Faciliter les liaisons inter-quartiers

OBJECTIFS	MESURES
8. Faciliter l'accessibilité des modes actifs	<ul style="list-style-type: none">Créer des cheminements piétons et cycles en continuité des voies existantesPrendre en compte les parcours urbains existants sans créer de ruptures dans la chaîne de déplacements piétons (valides ou non) et Garantir une accessibilité à tous

L'ensemble des Mesure est objectifs proposés précédemment suivent les orientations défini par le PADD

Carte 7: Enjeux



Ce mémoire avait pour but de comprendre comment un site militaire rendu inutile par le Ministère de la défense peut être source de renouvellement et de revalorisation d'une Commune en manque de dynamisme démographique et de ses fonctionnalités. Puisque comme le souligne O. PIRON⁵⁰, *toute action de renouvellement urbain se traduit par une augmentation de "l'intensité urbaine", fondée sur une gestion banalisée, avec plus d'activité, plus de fréquentation, plus de diversité et partant, plus de valeur urbaine aussi bien pour le secteur concerné que pour l'ensemble de l'agglomération.*

La libération de grandes emprises militaires représentent un potentiel ouvrant de nouveaux champs de possibilité de renouvellement urbain. De nouveaux quartiers s'ouvrent, ainsi, dans un tissu urbain déjà existant, et répondent aux besoins des réalités territoriales actuelles tout en anticipant les besoins futurs. Ceci passe par une réflexion globale sur le fonctionnement du quartier, mais aussi sur le fonctionnement la Commune.

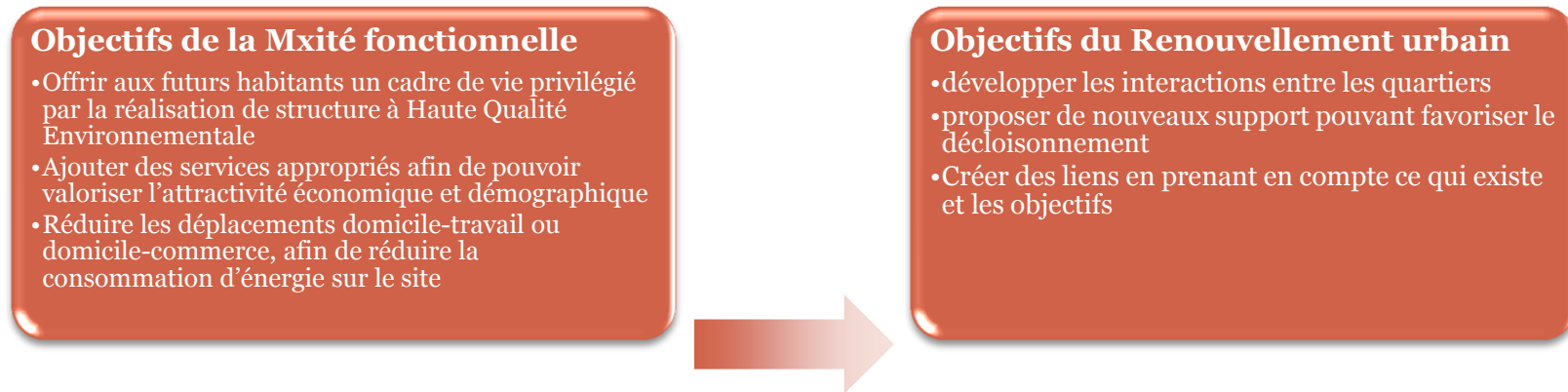
Le renouvellement urbain est un principe proposant généralement un « *changement profond (...) de la morphologie urbaines d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion des caractéristiques de l'espace public. Cette modification en profondeur intègre, de fait (...) l'objectif de revaloriser ce territoire, pour lui donner une nouvelle attractivité* »⁵¹. Ce qui signifie que la réalisation d'une opération d'aménagement de ce type est complexe. Il faut pouvoir redynamiser le fonctionnement du territoire considéré tout en l'insérant dans l'existant.

Sachant que le rôle de la Mixité fonctionnelle est d'être créatrice de liens territoriaux et sociaux permettant d'animer le tissu urbain existant. On part du principe que les objectifs du renouvellement urbain et de la mixité sont inter-reliés. La mixité fonctionnelle accompagne les projets de renouvellement urbain.

⁵⁰ *Renouvellement urbain : Analyse systémique*. Paris, Puca, Coll. Recherche n°141, 2008, p29

⁵¹ Définition selon **ORHL**, « Renouvellement urbain, Définition, origines, enjeux », in *Les cahiers de l'habitat et du logement Rhône Alpes*, Juin 2006, (cf. : http://www.orhl.org/IMG/pdf/dossier_intro_longue.pdf), p.6

Figure 13: Mixité et renouvellement



La qualification du site du Crssa à la Tronche devrait intégrer ce principe dans leur réflexion d'aménagement. Car la requalification du site est une opportunité communale et intercommunale. La place stratégique du site, du fait de Sa proximité avec le CHU et les principaux pôles commerciaux communale, permet à la Commune de la tronche d'amorcer une nouvelle attractivité démographique et économique. L'objectif de l'opération est l'ouverture d'un nouveau quartier faisant le lien entre les pôles générateur d'économie et d'emplois. Ceci pour permettre :

Figure 14: les orientations du Crssa

CRSSA

- Le maintien de l'attractivité résidentielle
- La limitation du vieillissement de la population et la progression démographique
- Attirer les couples avec enfants : assurer le renouvellement démographique
- La Création de nouvelles liaisons entre les quartiers
- La garantie de la qualité de vie à tous les habitants
- Le développement d'une identité Communale
- Le développement de la Mixité sociale et fonctionnelle
- La fluidité du réseau structurant (av du Maquis du Grésivaudan)
- Les liaisons entre le patrimoine militaire et les futurs projets

En prenant un peu de recul sur le projet, on est amené à se demander si les objectifs que nous nous sommes fixés ne sont pas trop haut par rapport aux caractéristiques du territoire. A-t-on bien pris en compte l'ensemble des paramètres communaux pour ne pas aggraver la situation existante. Car en luttant, de plus en plus, contre la ségrégation des fonctions, ne crée-t-on pas des espaces déconnectés du reste des territoires environnants ?

Le Projet du Crssa a été un des tout premiers projets de la SPLA Inovaction. Très investi, nous avons su travailler en entière collaboration avec les services techniques de la mairie de la Tronche et avec les différents partenaires. Malheureusement pour des causes politiques, le projet nous a été retiré en avril 2014 et confié à la SPLA Isère Aménagement.

Annexe 1: Membre du Comité de Pilotage de la requalification du CRSSA.....	55
Annexe 2: Règlement de zone Uma.....	56
Annexe 3: OAP n°2 - La reconversion du CRSSA.....	57
Annexe 4: Convention passée entre l'EPFL-Dauphiné, l'UJF, le Crous, l'Etat et la Commune	60
Annexe 5: principe de Taxe d'Aménagement Majoré a 20%	63

Annexe 1: Membre du Comité de Pilotage de la requalification du CRSSA

Mme FIORASO, Députée

M. VERAN, Député

La MRAI, M. FLORENCE, Chef-Adjoint

CRSSA, Mme PERRIN, ICT-DGA

CRSSA, Gal MULTON, Directeur

SID, Ltd-Cel MASSOT, Directeur

France Domaine, M. DIDON, Responsable Isère

UJF, M. LEVY, Président

UJF, Mme GREMEAUX, Responsable du patrimoine

UPMF, M. BERNARD, Président

Faculté de Médecine et de Pharmacie, M. ROMANET, Doyen

CROUS de Grenoble, M. FERRE, Directeur

Académie de Grenoble, M. FILÂTRE, Recteur

Académie de Grenoble, M. LOUNA, Conseiller technique du Recteur

CHU de Grenoble, Mme HUBERT, Directrice générale

EPFL-D, M. FAGES, Directeur

Mairie de la Tronche, Mme WOLF, 5^{ème}

Mairie de la Tronche, Mme DAGALLIER, Conseillère de la minorité

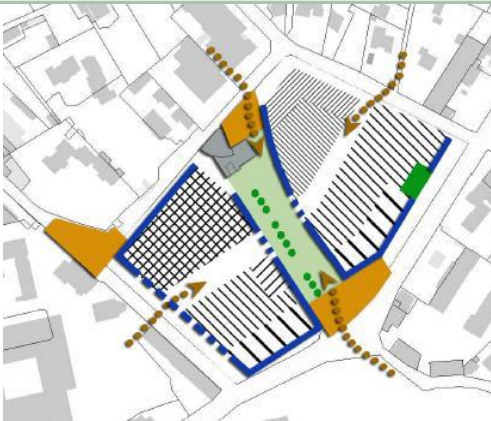
Mairie de la Tronche, Mme Sylvie GUGGINO, Directrice générale des services

Mairie de la Tronche, Mme Isabelle ROSTAING, Responsable grands projets

Mairie de la Tronche, M. REMANDE, Ancien Maire (2002-2008)

Mairie de la Tronche, Mme VOOG, Ancienne Conseillère (2008-2014)

Z O N E U M A

Occupations du sol	Construction, Aménagement, Réhabilitation, Rénovation et extension de bâtiments dédiés aux logements, activités économiques, et aux équipements, ... Les programmes d'au moins 10 logements ou plus devront intégrer un taux de 20% de logements locatifs sociaux .												
Accès et voirie	Aucun accès de garage individuel ne sera admis directement sur la voie publique. Seules les entrées de parkings en sous-sol ou couverts seront admises. Les rampes d'accès devront aménagées un espace à pente réduite de 4m avant trottoir												
Zone de recule et alignement à la voie publique	Les constructions seront implantées en retrait des voies publiques en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement opposé au moins égale à la hauteur du bâtiment projeté mesurée en rive de toiture. Le recul devra être conçu pour que l'espace privé constitue un prolongement de l'espace public (absence de clôture), traité dans un souci de cohérence (traitement minéral) et/ou de complémentarité (traitement végétal). En cas de démolition-reconstruction, la nouvelle construction pourra être implantée avec la même distance par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques que la construction préexistante.												
Limites séparatrices	L'implantation des bâtiments principaux devra s'effectuer à une distance comptée horizontalement de tous points du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire le plus proche jamais inférieure à la moitié de la différence entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux												
CES	70% du terrain de l'assiette des constructions												
Hauteurs des constructions	 <table border="1" data-bbox="986 1122 1356 1541"> <tr> <td>Zone "R+2" logements</td> <td>H max. 10 m* / 13 m**</td> </tr> <tr> <td>Zone "R+3" logements</td> <td>H max. 13 m* / 16 m**</td> </tr> <tr> <td>Zone "R+4" logements</td> <td>H max. 16 m* / 19 m**</td> </tr> <tr> <td>Zone "R+4+attique" logements</td> <td>H max. 18,5 m* / 21 m**</td> </tr> <tr> <td>Zone "R+5+attique" logements</td> <td>H max. 21,5 m* / 24 m**</td> </tr> <tr> <td>Zone "R+3" activités</td> <td>H max. 19 m* / 20 m**</td> </tr> </table>	Zone "R+2" logements	H max. 10 m* / 13 m**	Zone "R+3" logements	H max. 13 m* / 16 m**	Zone "R+4" logements	H max. 16 m* / 19 m**	Zone "R+4+attique" logements	H max. 18,5 m* / 21 m**	Zone "R+5+attique" logements	H max. 21,5 m* / 24 m**	Zone "R+3" activités	H max. 19 m* / 20 m**
Zone "R+2" logements	H max. 10 m* / 13 m**												
Zone "R+3" logements	H max. 13 m* / 16 m**												
Zone "R+4" logements	H max. 16 m* / 19 m**												
Zone "R+4+attique" logements	H max. 18,5 m* / 21 m**												
Zone "R+5+attique" logements	H max. 21,5 m* / 24 m**												
Zone "R+3" activités	H max. 19 m* / 20 m**												
Stationnement	Toutes les places seront couvertes 1 place pour 45 m ² de Surface de Plancher de logements et 1 place pour 50 m ² de Surface de Plancher d'activité												
Espaces verts	Les projets comporteront au moins 10 % d'espaces verts, de jeux ou de détente à usage privatif ou commun.												

Source : Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune est en cours de révision depuis le 30 janvier 2012 (version présentée le 25-09-13)

OAP n°2 : Reconversion du CRSSA

Contexte et objectifs

Le projet se limite au site militaire actuel, entièrement clos, ainsi qu'aux voies publiques adjacentes. Il est délimité au Nord-est par la rue Edouard Duvernay, au nord-ouest par le chemin Saint Féru, au sud-ouest par le Chemin de l'Agnelas et au sud-est par l'avenue des Maquis du Grésivaudan.

Le site se trouve au centre géographique de la Commune ainsi qu'à l'articulation entre les quartiers résidentiels au Nord et à l'Est et le grand territoire hospitalo-universitaire au Sud et à l'Ouest. Cette situation particulière mérite d'être assumée pleinement par le projet urbain, notamment en matière de structuration des espaces publics et des cheminements.

➤ **Les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants :**

1. Conforter la capacité démographique de la Commune en proposant une offre diversifiée de logements, avec une véritable mixité sociale et générationnelle.
2. Conforter le maillage entre la ville ancienne et le pôle hospitalo-universitaire, entre les quartiers Nord et les quartiers Sud.
3. Améliorer les mobilités respectueuses de l'environnement, en tissant un réseau de voies douces (piétons/cycles) reliant les différents pôles.
4. Améliorer la qualité des espaces publics existants en périphérie du site et en créer de nouveaux, afin d'assurer la couture de l'existant avec le projet de renouvellement urbain, tant physique qu'en matière d'espaces à partager entre habitants actuels et futurs.
5. Préserver les espaces naturels remarquables : valoriser le bouquet d'arbres de haute tige existants entre le restaurant actuel du CRSSA et l'avenue des Maquis du Grésivaudan. Conserver une partie des arbres existants de l'allée centrale.
6. Maintenir et développer le tissu économique, en permettant l'installation d'activités de recherche sur une partie du site en s'appuyant sur les points forts existants liés au pôle hospitalo-universitaire.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

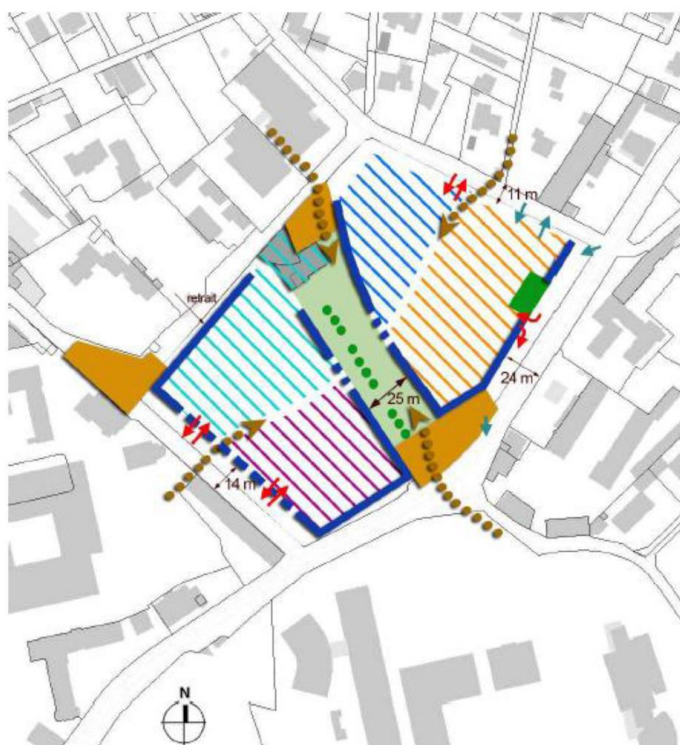
➤ **Desserte, déplacements**

Objectifs












Assurer pour l'ensemble des usagers, la continuité et la sécurité de l'espace public en s'appuyant sur les voies existantes (les façades du site) et la création de deux axes «mode doux», mettant en relation le nouveau quartier aux autres entités urbaines, avec l'aménagement de deux placettes aux entrées nord et sud. Pas de transit automobile à l'intérieur du site.

Prescriptions

Assurer l'accessibilité de tous les espaces publics aux personnes à mobilité réduite. La topographie actuelle du site le permettra (pente maximale actuelle 4%). L'irrigation du site par les voies « modes doux » permettra aux piétons comme aux cycles de se déplacer à travers l'ensemble du site et d'assurer les liaisons avec les quartiers périphériques.



LEGENDE - SCHEMA FONCTIONNEL

	espace public structurant		Logements
	entrée des modes doux dans la zone		Logements, services, restauration
	espace vert structurant		Logements famille et étudiants, services, restauration
	limite d'implantation		UJF
	arbres à préserver		Entrée / sortie parking souterrain
			Entrée / sortie parking

Les accès automobiles aux parkings couverts seront directs depuis les voies périphériques (voir schéma flèches rouges).

Les aires de livraison pour les locaux d'activités seront prévues sur parcelle privée. Les livraisons aux commerces et services situés en façade de l'avenue des Maquis seront facilitées par des places sur contre-allée réservées aux livraisons.

Les deux cheminements modes doux prévus sur le site devront être conçus pour assurer la défense incendie des immeubles, et les accès de secours ou de déménagements.

➤ Orientations de programme

Prescriptions

L'îlot Nord sera réservé à du logement mixte, de type logement intermédiaire ou petit collectif R+2 à R+3.

L'îlot Est sera dédié à du logement collectif mixte, ainsi qu'à des commerces (restauration), des services, des locaux dédiés à des professions libérales ou de santé en Rez de chaussée et R+1

éventuellement. Cet îlot pourra éventuellement accueillir un pôle de restauration universitaire.

L'îlot Sud sera dédié à du logement collectif mixte, ainsi qu'à des commerces (restauration), des services, des locaux dédiés à des professions libérales ou de santé en Rez de chaussée et R+1 éventuellement. Cet îlot pourra éventuellement accueillir un pôle de restauration universitaire.

L'îlot Ouest sera réservé à des activités universitaires et de recherche (UJF et entreprises associées) associant bureaux et laboratoires. L'amphithéâtre existant sera rattaché à cet îlot.

➤ Principes d'implantation des constructions, expositions, vues

Prescriptions

Le principe d'alignement ouvert sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan a été retenu afin de proposer une ponctuation dynamique d'immeubles plots assez élevés le long de l'avenue, laissant passer le soleil vers les cœurs d'îlots, et à l'inverse ouvrant les vues depuis l'intérieur du site vers le grand paysage et Belledonne au Sud-est.

L'espace public à créer au débouché Sud de la coulée verte sur l'avenue des Maquis du Grésivaudan devra constituer un point de repère et un point d'appel vers l'intérieur du site.

Les hauteurs proposées pour les bâtiments à construire sont dégressives du Sud au Nord, à la fois pour tenir compte de la topographie et pour assurer la transition avec les volumes modestes des constructions existantes au Nord du site.

➤ **Stationnement**

Objectifs

Limiter l'empreinte du véhicule (gérer la localisation et la nature du stationnement, pour réduire les surfaces imperméables, la visibilité et les conflits d'usages). Le stationnement des programmes à créer sera prévu essentiellement enterré (ou semi-enterré à l'aval en fonction de la déclivité du site) en une ou deux nappes.

Les besoins de stationnement momentané liés à la clientèle des commerces, services, ou professions libérales en frange de l'avenue des Maquis seront satisfaits par une contre-allée aménagée côté Est. Le stationnement des cycles sera prévu tant dans les programmes immobiliers que sur l'espace public au droit des espaces structurants.

Annexe 4: Convention passée entre l'EPFL-Dauphiné, l'UJF, le Crous, l'Etat et la Commune

**Convention entre l'EPFL du Dauphiné, la Commune de La
Tronche, l'Université Joseph Fourier et le CROUS
Projet CRSSA**

PROJET

Entre les Soussignés :

L'établissement public foncier local du Dauphiné,

Représenté par son Directeur en exercice, Monsieur Philippe FAGES, agissant en vertu de la délibération du Conseil d'administration n° en date du _____,

Ci-après dénommé "EPFL du Dauphiné "

D'une part,

Et La Commune de La Tronche

Représentée par son Maire, Monsieur Hervé-Jean Bertrand-Pougnand, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil municipal n° en date du 17 mars 2014

Ci-après dénommée "La Commune "

D'autre part,

Et L'Université Joseph Fourier

Représentée par son Président, Monsieur Patrick Lévy, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'administration n° en date du _____

Ci-après dénommée "l'UJF"

D'autre part,

Et Le CROUS de Grenoble

Représentée par son Directeur, Monsieur Jean-Pierre Ferré, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil d'administration n° en date du _____

Ci-après dénommée "le CROUS"

D'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUE SUIIT :

Le Ministère de la Défense a décidé de relocaliser le Centre de Recherche du Service Santé des Armées (CRSSA) qui était à la Tronche jusqu'en 2013. Le site est aujourd'hui vide. Le Ministère de la Défense souhaite réaliser la cession de ce tènement dans les meilleurs délais. Des négociations sont entamées entre la Commune de La Tronche et l'Armée sur cette acquisition.

Une partie du site devrait recevoir un aménagement résidentiel, l'autre des équipements universitaires. Un plan de composition prenant en compte les projets des différentes parties prenantes est en cours de finalisation. Il associe d'une part, les attentes de la Commune, d'autre

part les besoins des établissements concernés : l'Université Joseph Fourier pour la réalisation de laboratoires de recherches et d'une plate-forme de production et le CROUS pour la création d'un nouveau restaurant universitaire et de logements étudiants.

A ce jour, la Commune et l'EPFL du Dauphiné ont réalisé une visite sommaire des lieux.

Le site comporte un certain nombre de bâtiments, réseaux, qui doivent être déconstruits afin de pouvoir supporter les nouveaux projets.

Afin de pouvoir discuter les conditions d'acquisition de ce bien avec le Ministère de la Défense, il est nécessaire d'avoir une connaissance précise de l'état du site, des contraintes de désamiantage des bâtiments et réseaux, de déconstruction des bâtiments, structures et infrastructures, et de dépollution éventuelle des sols. Ces coûts seront à intégrer dans les offres respectives d'acquisition à réaliser ou de transfert pour ce qui restera Etat au profit de ses établissements de l'enseignement supérieur (UJF et CROUS).

Le Ministère de la Défense a été sollicité sur un certain nombre de points mais des investigations complémentaires sont nécessaires.

Compte tenu de l'imbrication des ouvrages existants à cheval sur les futures opérations et afin d'optimiser les coûts et les procédures, les parties reconnaissent comme justifié de mener conjointement et globalement les études et diagnostics préalables. A l'avancement de cette première étape, des études de proto-aménagement pourront, le cas échéant être confiées par avenant à l'EPFL-D sous la forme d'une mission d'étude sur l'ensemble du périmètre CRSSA.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE I - Objet de la convention

L'objet de la présente convention est de missionner l'EPFL-D pour réaliser les études préalables au proto-aménagement de l'ensemble du site du CRSSA. Ces études permettront de préciser la nature et le coût des travaux, les clés de répartition entre les différents intervenants à l'opération : La Ville, l'UJF et le CROUS, sous réserve de l'accord des représentants du site du CRSSA.

Dans la perspective d'une intervention de l'EPFL-D pour assurer le portage foncier de tout ou partie du tènement destiné à l'opération de la Commune (délibération à venir), les parties conviennent que l'EPFL-D assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des investigations préalables et complémentaires pouvant mobiliser très rapidement certaines compétences et expertises.

ARTICLE II – Nature des travaux

Les parties présentes ont besoin, pour préciser leurs aménagements et formuler leurs éventuelles propositions de prix, de connaître les éléments techniques liés à la pollution de sols, la présence d'amiante dans les bâtiments et les réseaux, la présence d'une éventuelle pollution des sols, la nature des sols et sous-sols, les conditions et volumes de déconstructions.

Ceci se traduit par la réalisation des études ou investigations suivantes, venant en complément des diagnostics avant vente à charge du vendeur :

- ⤴ des diagnostics amiante, plomb et audit déchets avant démolition ;
- ⤴ des sondages géotechniques de type G12 afin de connaître la nature du sol, la présence d'eau et les recommandations constructives ;
- ⤴ des sondages et analyse de sols pour déterminer la présence de pollution, et définir des natures, concentrations et volumes pour un usage futur ainsi qu'une filière de traitement/évacuation éventuellement nécessaires en complément des informations fournies par le vendeur ;
- ⤴ des relevés volumétriques et définition des méthodes de déconstruction.
- ⤴ L'estimation des travaux nécessaires

ARTICLE III - Modalités financières

A ce jour, la définition précise des surfaces foncières et des localisations affectées à chaque partie n'est pas encore disponible.

Il est proposé ainsi de retenir les clés de répartition suivantes :

- ⤴ participation au coût lié à la déconstruction, désamiantage, audit déchets : le m² de plancher bâti existant sur l'emprise future de chaque bénéficiaire
- ⤴ participation au coût lié à l'étude de dépollution, études géotechniques : le m² de surface foncière de chaque bénéficiaire

A titre indicatif et à défaut de prise en charge ou de participation de la MRAI, les parties conviennent d'une estimation des prestations concernées pour un montant global de 85 000€HT maximum.

Un avenant précisera les montants à charge des signataires dès la définition des opérations et emprises concernées.

Les appels de fonds seront opérés sur factures acquittées.

ARTICLE IV - Effet et durée de la convention

La présente convention produira ses effets à l'égard des parties cocontractantes dès sa signature et prendra fin lors de la remise et du règlement des études menées.

Chacune des parties soumettra cette convention à l'approbation de ses instances respectivement compétentes en ce domaine.

ARTICLE V – Mise en œuvre de la convention

Il est rappelé que l'ensemble des dispositions des présentes reste conditionné aux autorisations d'accès au site et de réalisation des divers sondages qui devront être délivrées par le propriétaire du tènement.

Un comité de pilotage technique sera informé, au moins une fois par mois, de l'avancement et des rendus intermédiaires des études. L'Etat (rectorat) sera associé à ce comité.

Les résultats des différents relevés et études resteront propriété exclusive des parties signataires et membres du comité technique, pour leur propre usage. Toute diffusion autre qu'aux parties à la convention devra faire l'objet d'un accord préalable.

Fait en x exemplaires originaux à

Le

**Pour la Commune Pour l'EPFL du Dauphiné
CROUS**

Le Maire,

**Le Directeur,
Le Directeur,**

Pour l'UJF

Le Président,

Pour le

Annexe 5: principe de Taxe d'Aménagement Majoré a 20%

I. Art. L. 311-1 et suivant du CU

Champs d'application	Toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation en vertu du Code de l'urbanisme (et non pas seulement le PC avec la TLE) c'est-à-dire permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable
Exonération de plein droit	<ul style="list-style-type: none"> * Constructions ou aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique * Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des locaux de productions et de stockage. * Dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectés aux activités équestres * Constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des OING, d'une convention PUP, et d'une ZAC * Constructions de locaux d'habitation ou d'hébergement bénéficiant d'un PLA-I * Aménagements prescrits par un PPRN, un PPRT ou un PPRM * Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli * Constructions dont la surface est \leq à 5 m²
Exonération fac. (de tout ou partie)	<ul style="list-style-type: none"> * Logements sociaux (habitation ou hébergement) bénéficiant du taux réduit de TVA * Locaux à usage d'habitation principale financés à l'aide d'un PTZ et ne bénéficiant pas de l'abattement de 50 % pour les 100 premiers m² : dans la limite de 50 % de la surface * Locaux à usage industriel et leurs annexes * Locaux de commerce de détail d'une surface inférieure à 400 m² * Immeubles classés parmi les monuments historiques classés ou inscrits
Abattement de 50%	<ul style="list-style-type: none"> * Logements sociaux (habitation ou hébergement) bénéficiant du taux réduit de TVA * Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes dans la limite des 100 premiers m² * Locaux à usage industriel et leurs annexes, entrepôts et hangars exploités commercialement et non ouverts au public * Parcs de stationnement couverts et exploités commercialement
Taux Modulable	<p><u>Taux de base</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * 1 % en l'absence de délibération des Communes dotées d'un PLU ou POS * de 1 à 5 % si délibération de la collectivité <p><u>Taux majoré Sur une partie localisée du territoire : (cf. art. L331-15)</u></p> <p>Au delà de 5 % et jusqu'à 20 % si délibération motivée</p>
Validité du taux	1 an renouvelable tacitement

II. La majoration de la TA

- Le taux de la part communale de la T.A. peut être augmenté jusqu'à 20% par délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans le secteur.

- Cette possibilité d'un taux majoré est ouverte afin de financer tous les équipements publics importants nécessaires sur le secteur (non équipés ou insuffisamment équipés):
- Comme en ZAC et en PUP, les équipements susceptibles d'être pris en compte doivent répondre aux principes :
 - de nécessité : la réalisation des équipements doit être rendue nécessaire pour le fonctionnement du secteur urbain considéré ;
 - de proportionnalité : seule la part du coût de la fraction de l'équipement utile au secteur peut être imputée.
- Les termes « le coût des équipements publics à réaliser » doivent être nuancés. Il peut s'agir de travaux prévus dans le futur mais également de travaux qui viennent d'être réalisés et destinés dans ces deux hypothèses à répondre aux besoins des futurs usagers de la zone. La motivation doit porter :
 - sur la notion de travaux substantiels d'équipements publics, justifiant l'adoption de taux majorés ;
 - sur les besoins futurs des habitants ou usagers du secteur (notion de nécessité et de proportionnalité).
- **Motivation**: Indication de la nécessité de réaliser certains équipements publics importants pour accueillir les futurs habitants ou usagers du secteur. La délibération doit justifier que le taux retenu ne finance que la quote-part du coût des équipements publics nécessaires
- **Conséquences** : En cas de vote d'un taux supérieur à 5%, les contributions mentionnées à l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs. Il s'agit du versement pour dépassement du plafond légal de densité (VDPLD), de la participation destinée à la réalisation de parcs de stationnement (PNRAS).

Les Communes votants des taux majorés conservent intégralement le montant majoré de la taxe à la condition qu'elles prennent en charge l'intégralité des équipements ayant motivé le taux majoré. Si un EPCI ou un syndicat prend en charge une partie de ces équipements, il appartient à la Commune de reverser la partie de la taxe équivalant à ces équipements à ce syndicat ou EPCI.

Ouvrages et Mémoires de recherches

AILLERET R. *Le choix de la ville : l'urbanisme au service d'une ville partagée et créative*. Paris, éd. de L'Harmattan, Coll. Questions contemporaines / série Question urbain, 2013, 123p.

Bonnetti m. *Les enjeux du renouvellement urbain. s.l. CSTB - Le futur en construction*, Laboratoire de sociologie urbaine générative, 2011, ?p.

BRUNET R. (dir.) *Les Mots de la Géographie dictionnaire critique*. Paris, édition Reclus – La Documentation Française, Collection dynamique des territoires, 3^{ème} édition, 2001, 518p.

CHANCEL M. *Les Mixité urbaine et architecturale à l'épreuve des dogmes environnementaux*, (Sous la direction de J.-M. Roux) mémoire de Master Science du Territoire spécialité Urbanisme, Habitat et Coopération Internationale, IUG, 2009

GODET O. *Patrimoine Reconverti : du militaire au Civil*. Paris, ed. SCALA et Ministère de la Défense, paris, Mai 2007, 268 p.

GRAZIANI P. & VIATTE P. (PIL) *Comprendre l'espace public pour mieux programmer son aménagement, Approche sensibles*. Lyon, Certu, collection Dossiers n°182

DE NIJS R. (dir.) *Mémento de l'aménagement*. Paris, SCET, 2^{ème} édition, 2012, 88p.

MIALET F. *Mixité fonctionnelle et flexibilité Programmatique: dossier analytique*. Paris, Puca, Bâtiments exemplaires BATEX, oct. 2011, 42p.

MANGIN O. *La condition urbaine : la ville à l'heure de la mondialisation*. Paris, Ed. du Seuil, 2005, 345p.

MORIO D. *Friche Urbaines et renouvellement urbain : Les enjeux de l'adaptabilité – Exemple de l'Hôpital Hôtel-Dieu de Rennes*, (sous la direction de A. NICOLAS ET B. FRITSH, professeur d'aménagement et d'urbanisme), mémoire de Master Villes et territoire, IGAR, université de Nantes, 2013, 120 p.

PIRON O. (dir.) *Renouvellement urbain : Analyse systémique*. Paris, Puca, Coll. Recherche n°141, 2008, 132 p.

SAMSO G. & FAUVET G. (cdt) *Mobilisation et valorisation du foncier public*. Lyon, Certu, collection réf. N°137, 2013, 60p.

THOMAS N. *Eléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou Charente*. Grenoble, IUG, 2010

Documentations et articles

E.P.F. Lorraine *Reconversion du patrimoine militaire désaffecté en Lorraine : Mise en œuvre du Programme Régional d'Accompagnement des Restructurations de Défense 1998-2008*. Paris, août 2009

ORHL, « Renouvellement urbain, Définition, origines, enjeux », in *Les cahier de l'habitat et du logement Rhône Alpes*, Juin 2006, (cf. : http://www.orhl.org/IMG/pdf/dossier_intro_longue.pdf), 9 p.

CETE NORD-PICARDIE *Observer et caractériser les dynamiques foncière*, Certu - juin 2013

NOVARINA G & PUCCI P. *Renouvellement en France Requalification en Italie, formes récentes du partenariat Public-Privé*. Les Annales de la Recherche Urbaine, n°97, 2004, p. 83-91

IAU IDF/IFU - Quel foncier pour le maintien d'activité sous contrainte

MDDTL Guide Méthodologique de mobilisation et de valorisation du Foncier de l'état et de ses opérateurs"

Trait urbains n°64 Supplément, "Trait d'agence : dossier question foncières et métier d'agences", Automne 2013

"Les cahiers du DRIDAUH : Droit et politique de renouvellement Urbain", n°10-2004, Paris, 235 p.

-CABINET AKTIS : « ETAT DES LIEUX », déc. 2010

« DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER : vers un urbanisme durable » déc. 2010-mars 2012

ENSI CONSEIL RHONE ALPES : "analyse des besoins sociaux de la ville de La Tronche – Diagnostic Sociale de territoire », mai 2013

ARTER : « Etude de stationnement et de déplacement pour la requalification du site du CRSSA », fév. 2014

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

BIHOME (LOGEMENT) : Concept de logements du Groupe ICADE qui accompagnent les besoins et l'évolution de leurs occupants. Ils permettent ainsi à une famille, au gré de la vie, d'accueillir une jeune fille au pair à proximité, pour plus tard louer une chambre meublée à un étudiant, puis l'occuper comme bureau de travailleur indépendant à domicile, avant de pouvoir accueillir un parent isolé ou une auxiliaire de vie⁵².

CCFI : Comité de Coordination de la Fonction Immobilières

CES : Coefficient d'Emprise au Sol

CHU : Centre Hospitalier Universitaire

CROUS/CNOUS : Centre Régional/National des Œuvres Universitaires et Scolaires

CRSSA : Centre de Recherches des Services de Santé des Armées

COS : Coefficient d'Occupation du Sol

DGA : Direction Générale de l'Armement

DMPA : Direction de la Mémoire du Patrimoine et des Archives

EPFL-D : Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné

FAU : Fond d'Aménagement Urbain

FEDER : Fond Européen de Développement Régional

FNADT : Fond Nationale d'Aménagement développement du territoire

FRED : Fond de restructuration de la Défenses

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

MRAI : Mission pour la Réalisation des Actifs Immobiliers

OAP : Orientation d'Aménagement Prioritaire

OPAH : Opération Programmée d'amélioration de l'Habitat

PADD : Programme d'Aménagement et de Développement Durable

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLH : Programme local pour l'Habitat

PSLA : Prêt Social Locatif-Accession

PRI : Programme de restauration Immobilier

PPRI : Plan de Prévention des Risque d'Inondation

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

RGPP : Révision Générale des Politiques Publiques

SGA : Secrétariat Générale Administratif

SID : Services d'Infrastructure de la Défense

SOVAFIM : Société de Valorisation Foncière et Immobilière

TA : Taxe d'Aménagement

UJF : Université Joseph Fournier

UPMF : Université Pierre Mendès France

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine architectural, urbain et paysagers

⁵² Définition officielle issue du Site du Groupe ICADE : <http://www.icafe-immobilier-neuf.com/>

LISTES DES ILLUSTRATIONS

Table des Cartes

Carte 1: Requalification d'Inovallée	20
Carte 2: Eléments patrimoniaux à préserver	23
Carte 3: Organisation spatiale La Tronche.....	25
Carte 4: Schématisation urbain source	26
Carte 5: Enjeux territoriaux : ouverture du CRSSA pour facilité les liaisons interquartiers	30
Carte 6: développement des cheminements piétons au sein du site	36
Carte 7: Enjeux	51

Table des photos

Photo 1: plan du CRSSA 1910-2014	22
Photo 2: les pavillons d'entrée CRSSA 1910-2014	23
Photo 3: Eléments patrimoniaux.....	24
Photo 4: Plan Logement Type Bihome.....	49

Table des tableaux

Tableau 1: Variation annuelle de la population entre 1968 et 2010	27
Tableau 2: part de population de plus de 15ans selon catégorie socio-professionnelle en 2010.....	29
Tableau 3: Bilan aménageur CRSSA	42

Table des figures

Figure 1: Principe de Mutation Urbaine.....	4
Figure 2: les objectifs du Renouvellement urbain	5
Figure 3: Facteurs de formation des friches.....	8
Figure 4: les acteurs de la Cession dans la politique immobilière militaire	12
Figure 5: Rôle de France-Domaine dans la politique Immobilière du Ministère de la Défense.....	13
Figure 6: schéma synthétique de la procédure de cession ç titre onéreux d'un bien relevant du Ministère de la Défense.....	16
Figure 7: Evolution (projection) de la Population de La Tronche entre 2009 et 2014.....	28
Figure 8: Evolutions du solde migratoire et solde naturel entre 1968 et 2009.....	28
Figure 9: Echelle des Densité urbaine.....	31
Figure 10: Orientations de la Commune de La Tronche du PADD.....	33
Figure 11: schématisation du projet et répartition territoriale des partenaires	37
Figure 12 : plan masse réalisé par Gilles CHARIGNON.....	38
Figure 13: Mixité et renouvellement	53
Figure 14: les orientations du Crssa	54

NOTICE ANALYTIQUE.....	2
REMERCIEMENTS	3
INTRODUCTION.....	4
PARTIE 1 : QU'EST-CE QU'UNE DEMARCHE DE RENOUVELLEMENT URBAIN APPLIQUEE AUX FRICHES MILITAIRES ?.....	7
I LE DEVELOPPEMENT URBAIN GRACE AUX FRICHES MILITAIRES	7
A LA REFORME DES ARMEES SUR LE TERRITOIRE FRANÇAIS.....	9
B LES MODALITES DE CESSIONS DES SITES DU MINISTERE DE LA DEFENSE	11
a Le vendeur : Ministère de la Défense	12
⇒ Les obligations de déclassement.....	13
b Les acquéreurs de l'emprise militaire et les procédures de cessions.....	14
⇒ Quels sont les acquéreurs et utilisateurs potentiels.....	14
⇒ Quels sont les procédures de cessions ?.....	15
II LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET MIXITE PROGRAMMATIQUE	17
A MIXITE FONCTIONNELLE COMME CREATRICE D'INTERACTION TERRITORIALE.....	17
B MIXITE FONCTIONNELLE COMME CREATRICE D'ANIMATION ET DE REDYNAMISATION	18
PARTIE 2 : COMMENT FAIRE DU CRSSA UN NOUVEAU QUARTIER TRONCHOIS.....	21
I LE CONTEXTE.....	22
A UN ANCIEN SITE MILITAIRE : LE CRSSA.....	22
⇒ Quelques éléments patrimoniaux pouvant être préservés.....	23
C OU SE TROUVE LA CRSSA ?	25
a Site d'importance majeur : opportunité foncière rare !.....	26
⇒ Le CRSSA est a proximité de l'axe majeur support des gros pôles générateurs de déplacements :	26
b Proximité de grands pôles d'attractivité communale et intercommunale	27
c Pourquoi s'intéresse-t-on au CRSSA ?	29
⇒ La Commune, La Métropole, Les Services l'Etat : UJF, Crous, Chu.....	29

⇒ Opportunité de densification et intensification urbaine.....	31
II LE PROJET DE REQUALIFICATION ET DE RECONVERSION DU SITE DU CRSSA	33
A LES ORIENTATIONS VOULUES.....	35
d Le plan masse de la Commune	36
⇒ Deux îlots à l'Ouest resteront, en partie, propriété de l'Etat :.....	37
⇒ Deux îlots à l'Est dédiés aux logements familiaux et intergénérationnels :.....	37
⇒ Enjeux mobilités et stationnement : impact du projet.....	Erreur ! Signet non défini.
e Montage de l'opération :.....	40
⇒ Bilan aménageur	40
III PROPOSITIONS ET VISIONS OPTIMISTES (UTOPIQUE).....	44
A LA RECONVERSION ET LA GESTION D'ANCIENS SITES DE LA DEFENSE PAR LA... ..	44
a ... Création d'un nouveau quartier : exemple de la Caserne de Bonne.....	45
b ... Réhabilitation en redynamisant le territoire : exemple de la Citadelle d'Arras	46
c ... Développement de l'enseignement : exemple de la Caserne Bridoux, Metz	47
B PROPOSITIONS COMPLEMENTAIRES A INTEGRER AUX PROJET.....	48
a Conforter la capacité démographique	49
b Préserver et respecter la qualité de vie	50
c Renforcer le développement de centralité.....	50
d Faciliter les liaisons inter-quartiers	50
<u>CONCLUSION.....</u>	<u>52</u>
<u>ANNEXES.....</u>	<u>55</u>
<u>BLIOGRAPHIE</u>	<u>65</u>
OUVRAGES ET MEMOIRES DE RECHERCHES	65
DOCUMENTATIONS ET ARTICLES	66
<u>LEXIQUE.....</u>	<u>67</u>
<u>LISTES DES ILLUSTRATIONS</u>	<u>68</u>
TABLE DES CARTES	68
TABLE DES PHOTOS	68
TABLE DES TABLEAUX	68

TABLE DES FIGURES	68
<u>TABLE DES MATIERES</u>	<u>69</u>



SPLA INOvation - PORTES DU GRESIVAUDAN

4, avenue du Vercors - BP n°165
38 244 Meylan cedex



INSTITUT D'URBANISME DE GRENOBLE

14, avenue Marie Reynoard
38100 Grenoble